39° ANNO

La voce dell'Associazione Amministratori Condominiali Immobiliari - Milano

l'amministratore

INFORMAZIONI PRATICHE PER CONDOMINI E INQUILINI

Milano - Porta Nuova

ANACI MILANO
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Anno XXXIX - n. 9 - Ottobre 2014 - 5 Euro

Spediz. abbonamento postale70% - Milano

CERTIFICHIAMO LA VOSTRA SICUREZZA.

Dal 1999 CSDM è il nome che garantisce la massima professionalità per verifiche e certificazioni su ascensori, impianti elettrici e acque potabili.
CSDM non si limita al solo controllo di conformità ma punta ad un'assistenza a 360° all'amministratore per la gestione tecnica ed amministrativa degli obblighi di legge.

DIVISIONE ELEVATORI	DIVISIONE IMPIANTI ELETTRICI	DIVISIONE ACQUE POTABILI
Collaudo Impianto	Verifiche periodiche impianti	Campionamento e analisi
Verifica Periodica	Verifica impianti per scariche atmosferiche	Controllo delle acque di piscina
Verifica Straordinaria	Verifiche in luoghi con pericolo di esplosioni	Bonifiche impianti idrici

CSDM srl - Via Caviglia, 3 - 20139 Milano - Tel 02.56.81.61.88 - Fax 02.56.81.85.75 **- www.csdm.it**

CSDM

U|C|E

ASCENSORI
MONTASCALE
SCALE MOBILI

DIVISIONE MONTASCALE

Con l'aumentare dell'età media della popolazione italiana le abitazioni ed i condomini necessitano sempre più di maggiore accessibilità. Uno dei principali problemi è la mobilità verticale in quegli stabili in cui non è presente un ascensore o è necessario superare dislivelli per raggiungerlo.

UCE, leader nell'installazione e manutenzione degli ascensori, ha ampliato la propria gamma di prodotti aprendo la divisione montascale.

Scopri come possiamo aiutarti: ***visita il nostro sito.***

PROMOZIONE PER GLI AMMINISTRATORI ASSOCIATI ANACI

Per ogni montascala o minipiattaforma acquistata ***IN OMAGGIO*** *per un anno:*

✓ ASSISTENZA 24h ✓ MANUTENZIONE

U.C.E. srl - Via C. Goldoni, 6 - 20090 Trezzano sul Naviglio (Milano)
Tel. +39 02.48401949 - Fax. +39 02.48401985 - E-mail: info@ucelift.it

www.ucelift.it

Dedicated to People Flow™

KONE Care®

Soluzioni per la Manutenzione di Ascensori, Scale e Tappeti mobili e Porte per edifici

Il nostro lavoro è stare al tuo fianco:

un contratto di manutenzione per qualsiasi impianto e necessità.

- Esclusivo Servizio di Manutenzione Preventiva Programmata
- Centro Servizio Assistenza Clienti
- Segment Manager dedicato

KONE Care® Standard	KONE Care® Plus	KONE Care® Premium	KONE Care® Premium MonoSpace®
Ascensori Montacarichi Porte per edifici Scale e Tappeti mobili	Ascensori Montacarichi	Ascensori Montacarichi Scale e Tappeti mobili	TranSys™ MiniSpace® MonoSpace®

Scopri le offerte riservate ai Soci Anaci
www.anaci.konespa.it - numero verde 800-280195.

Sommario

L'AMMINISTRATORE - ANNO 39°
FONDATO NEL 1975

www.facebook.com/anacimilano

l'amministratore
ANNO XXXIX
N. 9 - OTTOBRE 2014
Notiziario mensile Anaci Milano
a diffusione nazionale

Viale Sabotino, 22
20135 Milano
Tel. 02/58.32.21.22
Fax 02/58.32.21.00
Posta elettronica:
anacimilano@anaciservizi.it
Sito internet:
www.anacimilano.it

Direttore Responsabile
Dario Guazzoni

Comitato di redazione
Eugenio Antonio Correale
Marina Figini
Cristoforo Moretti

Pubblicità e abbonamenti
Anaci Milano
Viale Sabotino, 22
20135 Milano
Tel. 02/58.32.21.22
Fax 02/58.32.21.00

Stampa
Grafiche Casali
20089 Quinto dè Stampi
di Rozzano (Milano)
Viale Isonzo 40/1/2
Tel. 02/8240480

Autorizzazione
Tribunale di Milano
376 del 22/12/75

Associato all'Unione Stampa Periodica Italiana

Copyright - Nessuna parte del contenuto di questa rivista può essere pubblicata senza autorizzazione scritta dell'editore

L'EVOLVERSI DI UNA PROFESSIONE
DARIO GUAZZONI PAG. 5

APPALTO – PROGETTO, CONSEGNA, DIFFORMITÀ E VIZI, GARANZIE
MARINA FIGINI PAG. 9

LOCAZIONE: I VIZI DELLA COSA LOCATA
LAURA GILARDONI PAG. 17

LA RESPONSABILITÀ DEL DATORE DI LAVORO PER L'ATTIVITÀ ABNORME DEL LAVORATORE DIPENDENTE E DEL TERZO CITTADINO
GIULIO BENEDETTI PAG. 19

USO DELLE PARTI COMUNI ED INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI AD OPERA DEI CONDOMINI
EUGENIO ANTONIO CORREALE PAG. 23

IL MODERNO CONDOMINIO
DELTA PAG. 30

LADRI A MILANO – POLIZIA, COMUNE E ANACI ALLEATI NEL PREVENIRE I FURTI IN CASA
NICOLA DANTE BASILE PAG. 31

LA CASA DEI GRIFI
PINUCCIO DEL MENICO PAG. 34

AL VIA L'ORGANIZZAZIONE PER LA QUINTA EDIZIONE DI ANACIDAY–EXPOCONDOMINIO PER FESTEGGIARE 20 ANNI DI ANACI
GIANFRANCO FASAN PAG. 37

PERICOLI CONDOMINIALI
CRISTOFORO MORETTI PAG. 38

APPUNTI SULLA "CONTABILIZZAZIONE" DEL CALORE: DALLE DELIBERAZIONI REGIONALI AL D.LVO 120/2014
ANTONIO DE MARCO PAG. 40

DIECI FATTI SULLA VERIFICA DI MESSA A TERRA IN CONDOMINIO
CRISTOFORO MORETTI PAG. 48

SENTENZE
EUGENIO ANTONIO CORREALE PAG. 50

IL NUOVO MODELLO "CUD" PER I LAVORATORI AUTONOMI 2015
VINCENZO DI DOMENICO PAG. 53

LE MOVIMENTAZIONI PASSIVE NELLE INDAGINI FINANZIARIE
CARMEN ROVERE PAG. 54

LE NOSTRE TABELLE PAG. 56

Lo sai che il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Milano introduce il FASCICOLO TECNICO DEL CONDOMINIO?

UNA NUOVA INCOMBENZA PER L'AMMINISTRATORE ?

SEI PREOCCUPATO PER IL TEMPO CHE TI PORTERÀ VIA ?

Nessun problema, ARCHICOND.it ha la soluzione per te!

Scopri cosa può fare Archicond per il tuo studio

> Chiamaci allo 02 87 198 442

> Scrivici a: info@archicond.it

> Visita il sito www.archicond.it

ARCHICOND.it

Il Braccio Operativo dello Studio

L'EVOLVERSI DI UNA PROFESSIONE

Con interessanti relazioni di magistrati della Cassazione e di presidenti di sezione del Tribunale di Milano, sotto la regia del Direttore del nostro Centro Studi Avv. Eugenio Correale, Anaci, sede provinciale di Milano, ha inaugurato il quarantaquattresimo Corso di Formazione per gli amministratori.

Anaci Milano, quasi mezzo secolo or sono, inaugurando il primo corso sotto l'egida dell'allora Direttore del Centro Studi, l'indimenticabile Avvocato Marco Pirelli, aveva capito che la professione di amministratore immobiliare negletta e non regolamentata, aveva bisogno di tenere aggiornati professionalmente e culturalmente coloro che già svolgevano tale professione ed anche e soprattutto i giovani e meno giovani che, stante il diffondersi dell'istituto condominio, necessitavano di essere aggiornati sull'evolversi di quell'istituto che, nel giro di meno di mezzo secolo, avrebbe fatto registrare oltre l'ottanta per cento dell'italico popolo proprietario dell'unità immobiliare in cui viviamo, dello studio o del negozio nel quale operiamo, della rimessa nella quale ricoveriamo la vettura.

L'intuizione dell'allora direttore del centro Studi milanese si era rivelata vincente ed ogni anno il numero degli allievi sarebbe aumentato.

Tutti volontari gli allievi corsisti perché nessuna norma voleva che si tenessero corsi e si approfondissero i problemi del condominio e della locazione.

Ma ora, riforma del condominio imperante dal giugno duemiladodici, non solo chi si accinge a svolgere la professione ma anche chi, come noi, la svolge da tempo deve aggiornarsi e seguire le ore di formazione e di aggiornamento che negli ordini professionali riconosciuti si svolgono da tempo.

Ora, anche chi amministra è regolamentato.

Ed è un bene poiché la professione dovrebbe valorizzarsi a tutto vantaggio dell'utenza.

Ed i compiti dell'amministratore, svariati da tempo, sono messi a dura prova.

Prendiamo, ad esempio, il nuovo regolamento edilizio che il Comune di Milano ha da poco approvato e che dovrebbe essere (siamo ansiosi di leggerlo!) ormai, unitamente alla riforma del condominio, il secondo Vangelo dell'amministratore, là ove si toccano alcuni punti che ci riguardano molto, molto da vicino.

Li sintetizziamo, chiedendo venia ai lettori di eventuali omissioni.

Gioco dei bambini nel cortile: pare sia divenuto obbligatorio per dispetto di regolamenti che espressamente lo vietino.

Non abbiamo personalmente nulla in contrario ma ci sia consentito di chiedere sino a quale età si possano considerare bambini i figli dei condomini: quali limitazioni a tutela degli abitanti dei piani rialzati si possano adottare.

Certamente no il pallone e le racchette da tennis a tutela dei vetri delle abitazioni.

E chi controllerà i bambini che in alcuni casi potrebbero diventare tanti con gli amici degli amici?

No certamente le racchette da tennis a tutela non solo dei vetri dei piani rialzati. E se qualche bambino si facesse male chi ci toglierebbe oltre che per la coscienza, una responsabilità oggettiva?
Le biciclette nel cortile ormai da anni (a vantaggio dei ladri che le hanno scoperte e che approfittano degli orari di riposo dei portieri) sono una consuetudine.
Anche se molti, provare per credere! entrando negli atrii per accedere al cortile urtino con le gomme le pareti.
Altre novità, pesanti senz'altro, sono l'indagine strutturale dei palazzi aventi più di cinquant'anni (e quindi forse trentamila/trentacinquemila stabili).
Premesso che, grazie a Dio, Milano è una città in cui sempre si è ben costruito,in un momento di grosse difficoltà economiche che moltissimi colleghi riscontrano, una spesa di tal natura che sinceramente non siamo in grado di valutare ma pensiamo, a seconda della grandezza dello stabile sia almeno a quattro zeri, tale norma riteniamo sia pesante.
E dulcis in fundo! I nostri stabili sono preda di questi sciagurati artisti (writer) che ci insozzano le facciate in alcune zone (ma ormai ove più ove meno il fenomeno negativo si riscontra in aumento!).
A tutti noi amministratori è capitato e continuerà a capitare!
Spendono i condomini cifre da capogiro per ripulire le facciate e dopo poco tempo se le vedono… massacrate dalle più varie tinte.
Ebbene l'articolo 11 del nuovo regolamento edilizio obbligherebbe i proprietari a mantenere il decoro del palazzo per propria cura e spese, pena contravvenzioni da cento a cinquecento euro!
Mala tempora…

Dario Guazzoni

coprimuro.net®
IN MARMORESIN®
Evita gonfiori dell'intonaco
Evita spaccature del muro
Evita infiltrazioni
Evita le efflorescenze
PROTEGGETE IL VOSTRO IMMOBILE CON IL COPRIMURO DI ULTIMA GENERAZIONE
Il Coprimuro in marmoresin® è la soluzione innovativa per la protezione di muri e parapetti, evitando quindi interventi di rifacimento, tutelando nel tempo il valore della vostra casa e il conseguente risparmio.
Il risultato è un prodotto totalmente impermeabile, inattaccabile dagli agenti atmosferici, non richiede manutenzione e le diverse colorazioni permettono l'adattabilità in ogni abbinamento estetico.
DISPONIBILI IN VARI COLORI
BIANCO PURO
BIANCO AVORIO
GIALLO SENAPE
GRIGIO TELE
MARRONE OCRA
GRIGIO GRAN.
VIOLA PASTELLO
ARANCIO SALMI
BLU CIELO
GRIGIO FUME
MARRONE FUME
BEIGE GRAN.
La particolare forma non permette all'acqua di tornare verso al muro grazie al gocciolatoio lungo 4 cm. con taglio a 45°.
La qualità dei prodotti della Linea Coprimuro.net è garantita in tutte le fasi di produzione da severi controlli.
I prodotti della Linea Coprimuro.net sono certificati.
coprimuro.net®
Seguici su:
FACEBOOK
TWITTER
YOUTUBE
Tel. 0541.658324 - Fax. 0541.650259 - Via Raibano 35 - 47853 Coriano (RN)
www.coprimuro.net - info@coprimuro.net

DIVENTA UN AMMINISTRATORE DEL FUTURO.

Cablare un condominio non vuol dire portare soltanto tecnologia. Ma anche fargli acquisire più valore. Oggi è ancora più semplice avere accesso ai servizi digitalizzati più evoluti senza costi e senza rischi. Basta contattarci.

Per saperne di più: anaci-milano@metrobit.com www.metroweb.it www.metrobit.com

METROBIT
Building Fiber Wiring

METROWEB
The Fiber Network Provider

Anaci: Consiglio Provinciale di Milano

Presidente: Caruso Leonardo
Vice Presidente Vicario: Cerrini Carlo
Vice Presidente: Moritz Carlo
Segretario: Frisenna Paolo
Tesoriere: Donzelli Luigi

Consiglieri Provinciali

Appezzato Juri
Balsamo Angelo
Bandiera Francesco
Bandiera Umberto
Bianchini Massimiliano
Buonavitacola Giorgio
Calvio Gianfranco
Caruso Giuseppe
Dè Angelis Zucca Anna
Didoni Fabio
Donzelli Luigi
Falduto Laura
Grillo Carmelo
Guazzoni Dario
La Rosa Angelo
Lionetti Giuseppe
Pasi Mauro
Pasi Paolo
Pozzi Fabrizio
Ronchi Silvia
Sandrini Fabio
Sozzi Alfredo
Vanzini Maurizio
Zappella Luca
Zoccoli Bruno

ANACI
Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

CONSULENZE IN SEDE

LEGALI:
lunedì 14,30 - 16,00
Avv. Luca Saccomani
SOLO SU APPUNTAMENTO
mercoledì 14,30 - 16,00
Avv. Marina Figini
SOLO SU APPUNTAMENTO
venerdì 17,00 - 18,30
Avv. Eugenio Antonio Correale
Avv. Ermes Gallone

DEL LAVORO:
venerdì 17,00 - 18,30
Dott. Vincenzo Di Domenico

FISCALE:
lunedì 14,30 - 16,00
Dott. Carmen Rovere
SOLO SU APPUNTAMENTO
giovedì 14,00 - 16,00
Dott. Luigi Donzelli

Per appuntamenti in sede
prenotarsi al numero telefonico 02 58322122

Organigramma Nazionale

Presidente:
Francesco Burrelli (Torino)
Segretario:
Andrea Finizio (Roma)
Tesoriere:
Giuseppe Merello (Genova)

Organigramma Regione Lombardia

Presidente:
Claudio Bianchini (MI)
Vice Presidente:
Agostino Lombardi (BG)
Segretario:
Monica Rusconi (SO)
Tesoriere:
Francesca Salvetti (BS)

Per abbonarsi a "l'amministratore"

La rivista della Sezione Provinciale
di Milano della Anaci
(Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari)

11 NUMERI 50 EURO

Per l'abbonamento telefonare a:

ANACI MILANO
02 58322122 - R.A.

oppure faxare allo 02 58322100

o inviare una mail a:
anacimilano@anaciservizi.it

APPALTO – PROGETTO, CONSEGNA, DIFFORMITÀ E VIZI, GARANZIE

Marina Figini

Nello scritto pubblicato sulla rivista di luglio-agosto 2014 si sono già esaminati i casi delle variazioni del progetto durante l'esecuzione dell'opera, così disciplinate dal codice civile: ***variazioni concordate*** (che non rientrano nel normale processo di completamento dell'opera, che non sono necessarie per l'esecuzione dell'opera a regola d'arte, che non configurano lavori extracontrattuali oggetto di nuovo contratto), - ***variazioni necessarie*** (allo scopo di eseguire l'opera a regola d'arte, per necessità non imputabile a colpa di alcuna delle parti, né alla inadeguatezza dei lavori da eseguire, bensì imposta dalle regole dell'arte per la migliore esecuzione dell'opera o per il rispetto di diritti assoluti di terzi, ovvero da norme tecniche inderogabili), - ***variazioni ordinate dal committente*** (non necessarie alla esecuzione dell'opera a regola d'arte nè concordate con l'appaltatore indipendentemente dalla loro necessità).

Si è anche precisato cosa si intende per ***opere extra***, consistenti in quegli interventi, nuovi e diversi, richiesti dal committente in aggiunta delle opere pattuite in contratto, senza che sussista alcuno dei motivi suindicati che caratterizzano le variazioni concordate, quelle necessarie e quelle ordinate dal committente che il codice civile, come si è visto, disciplina espressamente.

In questo scritto sarà esaminata la fase finale dell'appalto, ossia la consegna dell'opera e le garanzie alle quali l'appaltatore è per legge tenuto, non senza prima accennare al documento preliminare costituito dal "progetto".

Il progetto

Gli elementi fondamentali del progetto sono due: la forma scritta e il fatto che la descrizione delle opere sia stata eseguita su basi e con sistemi tecnici (trattasi di progetto diverso dal progetto in materia di sicurezza di cui alla Direttiva Cantieri).

Entro questi limiti, nei casi concreti può aversi una grande elasticità, e quindi tutta una gamma di diversa elaborazione e compiutezza.

Il progetto negli appalti privati non è mai comunque giuridicamente necessario per la validità del contratto.

Non lo è formalmente, in quanto nessuna norma lo impone a tale effetto, neppure per particolari categorie di opere. Talvolta è richiesto solo ad effetti di diritto amministrativo quando un progetto firmato da un professionista regolarmente autorizzato è necessario per ottenere l'autorizzazione.

La legge, in materia di appalti privati, non ha dettato norme sul progetto; dunque lo stesso può essere regolato in maniera diversa, secondo la volontà delle parti alle quali è lasciata ampia autonomia.

Ad un "progetto" accennano gli artt. 1660 e 1661 c.c. e l'intestazione dell'art. 1659: è però da ritenere che la parola sia stata adoperata come equivalente a clausole determinatrici dell'opera. Difatti nello stesso art. 1659 I° comma, si parla di semplici "modalità convenute dell'opera".

Una volta che le parti si siano messe d'accordo sulla compilazione di un progetto, questo, redatto ed approvato, diviene un elemento essenziale del contratto al pari di ogni altro; un elemento di natura tecnica anzichè giuridica, ma ugualmente vincolante.

È buona norma far redigere da un tecnico un progetto dettagliato delle opere da eseguire, che contenga l'indicazione specifica delle opere, delle misure, dei materiali. Tale progetto verrà sottoposto all'esame di almeno tre imprese, (individuate sulla base della loro serietà affidabilità e competenza, previa verifica dalla iscrizione alla CCIAA, dei rapporti con i dipendenti, contrattuali e assicurativi, referenze bancarie), le quali lo restituiranno al

Committente completato con i loro rispettivi prezzi. Il progetto, una volta completato ed approvato, diventa il cosiddetto "**capitolato**" che viene a fare parte integrante del contratto di appalto.
L'espressione "capitolato" in realtà non viene usata dal codice civile negli articoli sull'appalto; in realtà si tratta di elemento fondamentale del contratto, soprattutto al momento della consegna dell'opera. Per tale motivo sarà necessario nel capitolato individuare con la massima precisione le lavorazioni specificando nel dettaglio le diverse fasi delle lavorazioni oltre ai materiali da impiegare (di una specifica ditta o con requisiti tecnici ben definiti e inequivocabili).
Oltre all'elenco delle lavorazioni, nel capitolato possono essere inserite le opere che sono state scorporate per contenere i costi o le lavorazioni che possono essere adottate individualmente dai singoli condomini (esempio verniciatura serramenti, sostituzione tapparelle, ecc.).
La lavorazione eventuale non comporta nessun impegno del Committente nei confronti dell'Appaltatore se non quello di corrispondergli il prezzo, determinato in fase di offerta, nel caso tale opera venga poi eseguita.
Nel capitolato è bene inserire anche un elenco di prezzi unitari, che oltre ad essere utilizzato per le minori lavorazioni, sarà estremamente utile nel caso di opere aggiuntive o varianti che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera, consentendo di ridurre in molti casi l'onere della trattativa commerciale con l'Appaltatore, oltre a dare la garanzia al Committente di pagare anche eventuali opere extracontrattuali con gli stessi parametri dell'offerta per i lavori appaltati.

La consegna dell'opera

Ciò che viene comunemente definito "collaudo - consegna dell'opera" è in realtà una fase molto complessa e molto importante nel contratto di appalto che si distingue in quattro momenti: **verifica - collaudo - accettazione - consegna**.
La **verifica** consiste nel compimento delle operazioni tecniche volte ad accertare la corrispondenza dell'opera ultimata alle condizioni del contratto e alle regole dell'arte.

switch-on
www.switchonmilano.it
Via Mameli 52
20090 Fizzonasco di Pieve
E. (MI)
Tel +39 02 90722929
Palazzini +39 3358383936
Fax +39 0290408028
Mail switchon@alice.it

impianti elettrici - impianti audio
e video - domotica - installatori
di sistemi di telecomunicazione
Ci occupiamo d'impiantistica civile ed industriale con personale specializzato sia per la costruzione sia per l'installazione e manutenzione degli impianti; partendo dal semplice impianto elettrico civile arrivando in fine alla costruzione e progettazione degli impianti industriali quali cabine di trasformazione e realizzazione di quadri elettrici.
Elettrico
TV
Telefonia
Audio/Video
Sorveglianza
Automazione
Domotica
Citofonia

L'art. 1665, primo comma, c.c., attribuisce al committente il diritto di verificare l'opera compiuta prima di ricevere la consegna.
L'appaltatore è dunque tenuto a consentire al committente il compimento della relativa operazione (art. 1665, comma secondo, c.c.). Se la verifica non viene eseguita senza giusti motivi, ovvero non ne viene comunicato l'esito entro un breve termine, l'opera si considera accettata senza l'evidenziazione di alcun difetto (art. 1665, comma terzo c.c.).
Il **collaudo** identifica il risultato finale della verifica e consiste nella dichiarazione con la quale il committente comunica all'appaltatore l'avvenuta verifica ed il buon esito della medesima.
Il committente è tenuto a comunicare anche l'eventuale esito negativo della verifica, qualora abbia riscontrato vizi o difformità palesi dell'opera.
Anche tale dichiarazione costituisce un onere del committente, in quanto, in difetto di essa o di non giustificato ritardo, l'esito della verifica si considera positivo (ex art. 1665, terzo comma, c.c.).
L'**accettazione** rappresenta l'atto di volontà diretto a ricevere il risultato fornito dall'appaltatore e l'atto preparatorio della consegna.
L'accettazione può assumere forma espressa, cioè essere comunicata con esplicita dichiarazione all'appaltatore, come avverrà nei casi in cui il collaudo ha dato esito positivo.
Detta manifestazione di volontà può però avvenire anche in via tacita o presuntiva. Configura accettazione tacita il ricevimento senza riserve dell'opera stessa (ex art. 1665, quarto comma. c.c.).
L'accettazione deve invece considerarsi presunta nei casi in cui la verifica non viene eseguita o non ne viene tempestivamente comunicato l'esito all'appaltatore.
Dall'accettazione (espressa, tacita o presunta) deriva in primo luogo l'importantissima conseguenza di liberare l'appaltatore da ogni responsabilità per i vizi e le difformità palesi dell'opera.
Ove questi non vengano rilevati e denunciati non potrà essere invocata la responsabilità dell'appaltatore (salvo il caso in cui gli stessi siano stati da questi taciuti in mala fede).
Ulteriori effetti connessi all'accettazione dell'opera sono l'esigibilità del prezzo dell'appalto (salvo diversi accordi intercorsi tra le parti), il sorgere del diritto del committente di pretendere la consegna dell'opera ed il passaggio dall'appaltatore al committente del rischio per il perimento o per il deterioramento dell'opera.
La **consegna** consiste nella materiale messa a disposizione del bene al committente e segna la conclusione del contratto; trattandosi di fattispecie distinte, l'opera può essere ricevuta in consegna ma non accettata, formulando espressa riserva di verifica e di accettazione.

Difformità e vizi: la garanzia biennale (art.1667 c.c.)

L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera.
Sussiste ***difformità*** quando l'opera sia stata eseguita, ma presenti una o più discordanze rispetto alle previsioni contrattuali, ossia una sostanziale diversità tra come è stata realizzata e come invece avrebbe dovuto essere, in base al contratto inizialmente concluso dalle parti ed alle variazioni eventualmente disposte nel corso dell'esecuzione.
L'opera può invece dirsi affetta da ***vizi (o difetti)*** quando l'esecuzione della stessa (o di singole parti di questa) sia stata effettuata senza l'osservanza delle regole dell'arte, e dunque è priva delle qualità normalmente inerenti al tipo di opera realizzata.
La garanzia in esame copre solo difformità e vizi "occulti", ossia evidenziatisi dopo la consegna dell'opera: se l'opera è stata accettata e le difformità e i vizi erano dal committente conosciuti o riconoscibili (purchè, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore), la garanzia non è dovuta.
Dunque sono esclusi dalla garanzia i vizi "palesi", ossia quelli riscontrabili facendo uso dell'ordinaria diligenza richiesta in relazione alla complessità dell'opera oggetto del contratto, e anche i vizi "riconosciuti" ossia quelli di cui il committente sia in qualunque modo venuto a conoscenza, anche se non astrattamente riconoscibili.
Il committente deve a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi **entro sessanta giorni dalla scoperta**. La denunzia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i

vizi o se li ha occultati.
L'azione contro l'appaltatore si prescrive in **due anni dal giorno della consegna dell'opera**, dunque decorso tale termine l'appaltatore non è più chiamato a rispondere.

La denuncia

La denuncia non è soggetta ad alcuna forma obbligatoria, anche se ovviamente la forma scritta è quella più idonea a fornire la prova del rispetto degli adempimenti di legge (prova il cui onere incombe al committente).
Non sarà dunque sufficiente formulare contestazioni verbali o telefoniche, così come non è sufficiente, ai fini di una denuncia valida ai sensi di legge, il fatto che l'assemblea dei condomini abbia segnalato i vizi e i difetti dell'opera. Tale segnalazione, anche se verbalizzata, deve comunque essere portata a conoscenza, a cura dell'Amministratore, all'appaltatore con le forme e nei termini previsti dalle norme di legge.
Scopo della denuncia è quello di portare a conoscenza dell'appaltatore l'esistenza e l'entità del difetto o difformità rilevati. Il contenuto della denuncia sarà dunque costituito dalla elencazione specifica dei difetti dell'opera o delle difformità della stessa rispetto al contratto; non può considerarsi valida la denuncia che si riduca a contestazioni generiche.
Quanto al termine di sessanta giorni per la denuncia, la Cassazione ha precisato che esso non decorre dal momento in cui il committente si accorge del difetto o irregolarità, ma quando si determina e si consolida una situazione tale da fare ragionevolmente ritenere al medesimo che il difetto o il vizio riscontrati costituiscano, con certezza, delle anomalie dell'opera da attribuire a responsabilità dell'appaltatore (Cass. 12/3/86 n. 1655).
Il termine di 60 giorni è imposto a pena di decadenza, dunque non può subire interruzioni né sospensioni, e, in caso di mancato rispetto, il committente perde il diritto all'azione contro l'appaltatore, nel caso in cui quest'ultimo non adempia alla eliminazione delle difformità e dei vizi denunciati.

L'azione contro l'appaltatore

L' azione che in questo tipo di garanzia la legge riconosce al committente prevede diversi contenuti: - ***a)*** richiesta di eliminazione di difformità e vizi a spese dell'appaltatore – oppure - ***b)*** richiesta di proporzionale diminuzione del prezzo – salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore – oppure, ***c)*** richiesta di risoluzione del contratto se le difformità e i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione *(art. 1668 c.c.)*

a) La prima soluzione (azione per l'esatto adempimento) comporta l'obbligo dell'appaltatore di eseguire egli stesso le opere di correzione o riparazione, senza ulteriore compenso, con la possibilità del committente, a fronte del rifiuto opposto dall'appaltatore, di richiedere l'esecuzione forzata

dell'obbligo di fare quanto necessario al ripristino.
b) Nella seconda soluzione (richiedere la riduzione del prezzo pattuito) si confronta il valore ed il rendimento dell'opera come pattuiti con quelli dell'opera difettosamente eseguita: nella stessa proporzione della differenza in percentuale risultante da tale rapporto dovrebbe essere diminuito il corrispettivo pattuito.
Tale rimedio è applicabile nel caso in cui l'opera realizzata sia affetta da un vizio, che ne diminuisca appunto il valore e il rendimento.
Diversamente, nel caso in cui l'opera presenti difformità rispetto alle pattuizioni contrattuali, la riduzione del prezzo risulta subordinata alla prova, da parte del committente, del deprezzamento, dell'opera.
L'eliminazione del vizio o la riduzione del prezzo non sempre possono completamente riparare il pregiudizio subito dal committente, perché ad esempio l'inosservanza delle prescrizioni contrattuali può non riuscire sempre rimediabile in un momento successivo; perché la necessità di interventi successivi non può che comportare un ritardo nella messa a disposizione della cosa; perché il difetto dell'opera può aver provocato danni a persone o cose.
L'ultimo comma dell'art. 1668 fa dunque salva la possibilità del committente di richiedere oltre all'eliminazione a spese dell'appaltatore delle difformità o dei vizi o alla riduzione del prezzo, anche il risarcimento del danno subito, in conseguenza della colpa dell'appaltatore.
c) Infine, il committente ha diritto di chiedere la risoluzione del contratto se le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione.
L'azione contro l'appaltatore si prescrive in 2 anni dal giorno della consegna; dal momento che la prescrizione può essere interrotta, il diritto di agire contro l'appaltatore sarà mantenuto in vita, e non perirà per prescrizione, avendo cura di inviare all'appaltatore, entro il termine prescrizionale di 2 anni, comunicazione nella quale si ribadiscono le contestazioni e le richieste già comunicate (nel rispetto del citato termine di decadenza) formulando espressa riserva di agire, e specificando che la comunicazione "*vale ad ogni fine ed effetto anche interruttivo della prescrizione*".

Rovina e gravi difetti: la garanzia decennale (art. 1669 c.c.)

A norma dell'art. 1669 c.c. l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata e, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, purchè entro un anno dalla scoperta il committente ne abbia fatto denunzia all'appaltatore. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denunzia.
Irrilevante, per questo tipo di responsabilità, risulta l'avvenuta accettazione dell'opera. Trattasi infatti di vizi e difetti di particolare gravità, che non potevano essere riconosciuti al momento dell'accettazione e della consegna, e che dipendono da incompetenza e/o errori dell'appaltatore, che è incorso in difetti di progettazione e/o di esecuzione, o ha impiegato materiali non idonei o difettosi.
Si riportano alcune sentenze con le quali la Cassazione ha precisato il concetto di "gravi difetti".

Cass. 3 gennaio 2013 n. 84
In tema di appalto, i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle murature del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura.
Cass. 30 maggio 2003 n. 8811
In tema di appalto, il "difetto di costruzione" che, a norma dell'art. 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi (accessori o secondari) che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, incide

negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo.
Cass. 29 aprile 2008 n. 10857
Il grave difetto di costruzione che legittima l'applicabilità dell'art. 1669 cod. civ., può consistere non solo in lesioni che investono parti strutturali dell'edificio quali tetti, lastrici e muri ma anche in qualsiasi altra alterazione la quale sia in grado di pregiudicare in modo considerevole il normale godimento dell'immobile ed eliminabile esclusivamente attraverso opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, come ben può avvenire, ad esempio, nel caso di lesioni e fessurazioni dei pavimenti dovute ad anomala posa del cd. sottofondo.

La denuncia
La denuncia va effettuata entro un anno dalla scoperta, a pena di decadenza.
Tale anno si fa decorrere, per consolidata giurisprudenza, non dalla semplice scoperta ma dalla conoscenza tecnica del vizio o difetto, e dall'accertamento della causa ossia dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti: tale conoscenza deve ritenersi, di regola, acquisita, in assenza di anteriori ed esaustivi elementi, solo all'atto dell'acquisizione di relazioni peritali effettuate (Cass. 1 febbraio 2008 n. 2460).
Sarà utile allo scopo chiedere la Tribunale un Accertamento Tecnico Preventivo per avere una "fotografia" dello stato dei luoghi, in quanto con il rifacimento dell'opera, laddove sia necessario procedere con immediatezza, si perde la prova di quanto lamentato.

L'azione contro l'appaltatore
La garanzia dell'art. 1669 opera per dieci anni dal compimento dell'opera (trascorso tale termine non si può più fare valere e l'appaltatore non risponderà più in merito) e dà diritto al committente al risarcimento dei danni, e non all'eliminazione dei vizi o difetti: tale risarcimento equivale al costo delle opere difettose che il committente deve fare ripristinare.
L'azione si configura dunque come sostanziale risarcimento del danno, equivalente al costo delle opere difettose che il committente deve ripristinare, e a tutti i danni conseguenti.
L'azione si prescrive nel termine di 1 anno dalla denuncia ma può essere interrotto, inviando una comunicazione analoga a quella indicata per l'azione ex art.. 1667 c.c.

Concludendo sulle garanzie

Decadenza e prescrizione
La *"decadenza"* produce l'estinzione del diritto in conseguenza del fatto oggettivo del decorso del tempo. La decadenza non è soggetta a sospensione né a interruzione, può invece essere oggetto di accordi contrattuali che modifichino i termini imposti dalla legge a meno che non si verta in tema di diritti indisponibili (art. 2968 c.c.); in ogni caso, l'art. 2965 c.c. stabilisce che è nullo il patto con cui si stabiliscono termini di decadenza che rendono eccessivamente difficile a una delle parti l'esercizio del diritto.
La *"prescrizione"* produce l'estinzione del diritto per effetto dell'inerzia del titolare che non lo esercita nel tempo determinato dalla legge. La prescrizione, al contrario della decadenza, può essere interrotta e sospesa, ma i suoi termini sono inderogabili, dunque non possono essere modificati neppure sull'accordo delle parti.
Garanzia biennale – (art. 1667 c.c.) - denuncia entro 60 giorni dalla scoperta delle difformità e dei vizi (termine di decadenza) , - esercizio dell'azione entro 2 anni dalla consegna dell'opera (termine di prescrizione); per salvare il diritto all'azione, per la quale si voglia attendere l'esito delle eventuali trattative stragiudiziali, si deve inviare all'appaltatore, entro il termine prescrizionale di 2 anni, un atto di "costituzione in mora" ossia una comunicazione nella quale si ribadiscono le contestazioni e le richieste già comunicate (nel rispetto del citato termine di decadenza) formulando espressa riserva di agire, e specificando che la comunicazione "*vale ad ogni fine ed effetto anche interruttivo della prescrizione"*.
Il termine prescrizionale di 2 anni ricomincia a decorrere dal giorno della comunicazione interruttiva della prescrizione; e così di seguito, di biennio in biennio, decorrente dalla data dell'ultima comunicazione, avendo cura di interrompere allo stesso modo il termine in prossimità di ogni sua successiva scadenza.

Garanzia decennale - (art. 1669 c.c.) – denuncia entro 1 anno dalla scoperta dei fatti indicati dall'art. 1669 c.c. (termine di decadenza), che devono verificarsi non oltre i 10 anni dal compimento dell'opera (durata della garanzia) - esercizio dell'azione entro 1 anno dalla denuncia (termine di prescrizione); per salvare il diritto all'azione, per la quale si voglia attendere l'esito delle eventuali trattative stragiudiziali, si deve inviare all'appaltatore entro il termine prescrizionale di 1 anno, un atto di "costituzione in mora" ossia una comunicazione nella quale si ribadiscono le contestazioni e le richieste già comunicate (nel rispetto del citato termine di decadenza) formulando espressa riserva di agire, e specificando che la comunicazione "*vale ad ogni fine ed effetto anche interruttivo della prescrizione*".

Il termine prescrizionale di 1 anno ricomincia a decorrere dal giorno della comunicazione interruttiva della prescrizione; e così di seguito, di anno in anno, decorrente dalla data dell'ultima comunicazione, avendo cura di interrompere allo stesso modo il termine in prossimità di ogni sua successiva scadenza.

Incombenze dell'amministratore

Mentre per l'esercizio dell'azione si suppone che la pratica sia già stata affidata ad un legale il quale interromperà adeguatamente i termini prescrizionali sopra citati, la comunicazione della denuncia nel rispetto del termine di decadenza (l'inutile decorso del quale preclude irrimediabilmente l'azione di garanzia) incombe all'Amministratore di condominio il quale dovrà dunque porre la massima attenzione alla esecuzione di tale incombente, pena la perdita dei diritti da parte del Condominio.

L'Amministratore dovrà altresì tenere conto che: - la contestazione fatta dal Direttore Lavori non è valida in quanto il Direttore Lavori non ha il potere di compiere atti giuridici per conto del committente, il quale resta l'unico legittimato a fare la denuncia, - ugualmente non sono valide le contestazioni manifestate dai condomini in sede assembleare, e qui rimaste: la denuncia deve essere comunicata formalmente all'appaltatore, - la denuncia è un atto ricettizio, dunque deve essere ricevuta dal destinatario nel termine previsto dalla legge, l'amministratore avrà pertanto cura di conservare la prova dell'avvenuto ricevimento da parte dell'appaltatore.

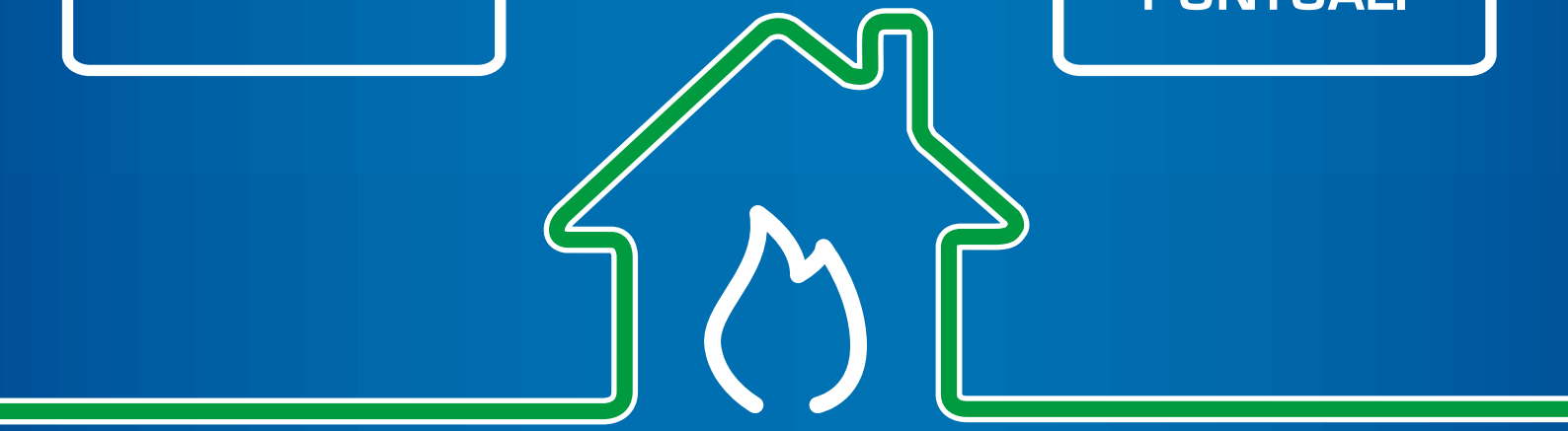
L'AMIANTO
È UN PROBLEMA
PER TUTTI.
LA BONIFICA
È UN LAVORO
PER POCHI.
IL PROBLEMA È SERIO,
LA SOLUZIONE
DEVE ESSERE
PROFESSIONALE.
MBA AMBIENTE azienda specializzata nella bonifica di amianto sia COMPATTO che FRIABILE ti segue, ovunque ce ne sia bisogno, con la professionalità dei suoi tecnici qualificati. Per un intervento rapido e puntuale, per un'assistenza continua durante tutto il processo, per una gestione del rischio, per una soluzione definitiva.
Ma soprattutto, per la massima sicurezza. Di tutti.
MBA
MAPPATURABONIFICAAMBIENTALE
MBA AMBIENTE Srl
via F. Redi, 23/A
20129 Milano
M. mba@mbamilano.it
T. +39 02 48 63 0797
F. +39 02 48 63 0881

Migliaia di **Condomini** sono già diventati **clienti Utilità** per la fornitura di **Gas naturale**

ASSISTENZA DEDICATA

OFFERTE COMPETITIVE SU MISURA

FATTURE CHIARE E PUNTUALI



E tu cosa aspetti?

Richiedi una visita ad un nostro Consulente.
Potrai toccare con mano la convenienza e
la professionalità del nostro servizio.

Contattaci su
www.utilita.com/condomini

UTILITÀ
L'energia che serve alle imprese

NUMERO VERDE
800 94 39 39
da lunedì a venerdì
dalle 8 alle 20

Segui Utilità anche su

LOCAZIONE: I VIZI DELLA COSA LOCATA

Laura Gilardoni

È purtroppo assai frequente che insorgano liti tra padrone di casa e inquilino a causa di qualche difetto nell'immobile che il primo non vuole riparare. Le rivendicazioni, poi, sono tante e sfociano di sovente nell'arbitraria sospensione dell'obbligo di versare il canone di locazione. Per evitare ciò occorre chiarezza circa la disciplina della materia, distinguendo preliminarmente a seconda che i vizi dell'immobile siano o meno presenti al momento della stipula del contratto o si tratti di vizi verificatesi nel corso della locazione.

In generale possiamo dire che costituiscono "**vizi della cosa locata**" agli effetti dell'art.1578 cod.civ. **quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa alterandone l'integrità in modo tale da impedire o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale e ciò anche se sono eliminabili e di manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione** *(Cass.n.11198 del 2007*)

Al momento della sottoscrizione del contratto il conduttore avrà l'onere di verificare se le caratteristiche del bene locato siano adeguate alle sue esigenze, accertando tra l'altro la sussistenza delle necessarie autorizzazione amministrative (*Cass.n. 8303 del 2008*).
È evidente, pertanto, che se il conduttore, al momento della sottoscrizione del contratto, non ha denunciato vizi e difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che li abbia accettati integralmente non ritenendoli rilevanti; questi pertanto non potrà esperire alcuna azione giudiziaria volta ad ottenere il ristoro del danno subito conseguente al vizio conosciuto. (*Cass. n.25278 del 2009*).
Tipico è il caso del conduttore che dopo aver sottoscritto un contratto che prevedeva espressamente sia la destinazione d'uso dell'immobile (commerciale) sia il divieto di mutamento della destinazione originaria vuole ottenere la risoluzione del contratto per non aver ottenuto le concessioni amministrative utili a modificare la destinazione d'uso contrattualmente stabilita. Appare, in tale fattispecie, evidente come la destinazione contrattualmente stabilita sia l'unica vincolante per il locatore a nulla rilevando fatti sopravvenuti.

Peraltro. Laddove il locatore abbia richiesto la sottoscrizione di una pur legittima **clausola liberatoria** (trattasi di clausola vessatoria che dovrà essere specificatamente approvata!) questa non potrà certamente valere come rinuncia sostanziale a far valere vizi non apparenti che rendano la cosa inadatta all'uso per il quale fu locata.

Invece.
Nel caso in cui il conduttore effettivamente riscontri un vizio tale da incidere sulla struttura materiale della cosa e tale da impedirne notevolmente il godimento, egli potrà certamente esperire un'azione giudiziaria volta ad ottenere la declaratoria di **risoluzione del contratto** o una **riduzione del corrispettivo** (che dovrà evidentemente essere proporzionale alla riduzione dell'utilità) essendo devoluto solo al giudice il potere di valutare se il vizio sia tale da incidere grandemente sull'uso del bene locato. (*Cass.n. 3991 del 2004*). **Il conduttore pertanto non**

potrà provvedere alla c.d. autoriduzione del canone.

In generale possiamo affermare che è da escludersi che possano essere considerati vizi della cosa locata

- i **guasti o i deterioramenti della cosa locata dovuti alla naturale usura,** effetto del tempo, o **ad accadimenti accidentali** che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene (rottura di un vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento);

- le **irregolarità o le discontinuità della fornitura dell'acqua** (se detto problema è causato da lavori fatti eseguire dal Comune);

Invece.
La giurisprudenza considera vizi certamente idonei ad incidere sull'uso della cosa locata, vizi cioè tali da travolgere il contratto stesso consentendo al conduttore le azioni sopra accennate:

- le infiltrazioni di umidità derivanti dalle fatiscenti tubature condominiali tali da rendere parzialmente inagibile l'immobile locato (*Cass. n.3991 del 2004*),
- la mancanza del provvedimento amministrativo necessario per la legale destinazione della cosa locata all'uso pattuito (*Cass. n. 1398 del 2011)*
- il mancato ottenimento del certificato di abitabilità posto a tutela delle esigenze igieniche e sanitarie nonchè degli interessi urbanistici

In conclusione quindi sarà certamente utile che il conduttore non applicando alcuna autonoma autoriduzione del canone analizzi nel dettaglio la situazione per comprendere se a causa del vizio (non riconosciuto ne riconoscibile al momento della sottoscrizione del contratto) questi subisce un chiara, inequivoca e permanente riduzione dell'uso della cosa locata. Solo in tale ipotesi egli potrà certamente adire l'autorità giudiziaria per ottenere una sentenza costitutiva idonea a ripristinare il rapporto sinallagmatico esistente tra le parti.

Milano - Piazza Meda

LA RESPONSABILITÀ DEL DATORE DI LAVORO PER L'ATTIVITÀ ABNORME DEL LAVORATORE DIPENDENTE E DEL TERZO CITTADINO

Sentenza C. Cass. n. 43168/2014 e rischio extralavorativo

Giulio Benedetti

- L'applicazione del d.lvo n. 81/2008 nei luoghi di vita e di lavoro.

Per quanto riguarda l'applicazione della normativa di sicurezza all'interno del condominio deve notarsi che l'innovazione rappresentata dal d.lvo n. 81/2008 rispetto al d.lvo n. 626/1994 è che quest'ultimo coesisteva con la legislazione precedente in materia di tutela della sicurezza sul lavoro ed in particolare con i DPR emessi nel corso del decennio 1950 – 1960. Pertanto il d.lvo n. 626/1994 si autolimitava nella sua applicazione come avveniva con l'art. 1, comma terzo che affermava: "nei riguardi dei lavoratori di cui alla legge 18/12/1973 n. 877, nonché dei lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato le norme del presente decreto si applicano nei casi espressamente previsti. "In particolare per i dipendenti del condominio erano applicabili soltanto gli articoli 21 e 22 del d.lvo n. 626/1994 disciplinanti la loro informazione e formazione.

Aggiungasi che la giurisprudenza (Vedasi C. Cass. Pen., Sez. 3, Sent. n. 6426 del 2 aprile 1998) affermava che per effetto della normativa complessiva di sicurezza sul lavoro al rapporto di portierato erano applicabili, oltre agli articoli 21, secondo comma, anche le più antiche normative e quindi il DPR n. 547/1955.

Invece l'art. 3 del d.lvo n. 81/2008, in ossequio ai sopra citati principi della legge delega n. 123/2007, abroga la disciplina precedente e contiene il principio generale che sancisce la sua generale applicabilità a tutti i settori di attività, privati e pubblici, e a tutte le tipologie di rischio.

Aggiungasi che l'art. 3, comma ottavo, elenca le seguenti categorie di lavoratori, quali unici soggetti esclusi dall'applicazione delle sue norme ovvero: coloro che compiono piccoli lavori domestici a carattere straordinario, compresi l'insegnamento privato supplementare e l'assistenza domiciliare ai bambini, agli anziani, agli ammalati e ai disabili. Vale a dire che nei confronti di tutti gli altri lavoratori pubblici e privati esercenti tutte le altre attività il d.lvo n. 81/2008 si applica integralmente.

Inoltre l'art. 3, comma nono, del d.lvo 9/4/2008 n. 81, rispetto a quanto stabilito dall'art. 1, comma terzo, del d.lvo n. 626/1994, compie una decisa inversione normativa poiché afferma che nei confronti dei lavoratori i quali rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati sono necessarie le seguenti cautele:

- devono essere ottemperati gli obblighi di informazione e formazione previsti dagli articoli 36 e 37;
- ai portieri devono essere forniti i necessari dispositivi individuali in relazione alle effettive mansioni assegnate;
- qualora ai portieri del condominio siano forniti dal datore di lavoro o per tramite di terzi attrezzature proprie, le stesse devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III riguardante l'uso delle attrezzature di lavoro e dei dispositivi di protezione individuale.

- L'attività abnorme del lavoratore dipendente e la responsabilità penale del suo datore di lavoro.

Allorquando si commenta la responsabilità del datore di lavoro per gli infortuni incorsi al suo lavoratore dipendenti si afferma che il primo deve dare concreta attuazione al suo dovere, sancito dall'art. 2087 del codice civile, di assicurare al secondo ogni protezione la quale ne tuteli l'equilibrio psico – fisico. Pertanto deve formarlo ed informarlo sulla sua attività e sui rischi a cui è sottoposto e deve dotarlo di attrezzature e di dispostivi di protezione individuale rispondenti alle norme di legge. Tuttavia ci si chiede fino a qual punto il datore di lavoro sia responsabile delle condotta del lavoratore dipendente specialmente allorquando quest'ultimo compia attività imprudenti. È questo il tema

riguardante l'attività abnorme del lavoratore di cui si è recentemente occupata la giurisprudenza (C.Cass. Pen., Sez. 4, sent. n. 3983, ud 1.12.2011, dep. il 31.1.2012). Il caso trattato riguardava l'infortunio incorso ad un operaio, in servizio presso una cava ed addetto ad un impianto di frantumazione, il quale mentre svolgeva l'attività di pulizia e di rimozione dei detriti nel locale sottostante il frantoio, in prossimità di un nastro trasportatore, scivolava a causa del terreno viscido e cadeva incastrando il braccio sinistro tra gli apparati del nastro e subiva l'amputazione dell'arto. Gli imputati, il direttore tecnico e responsabile delle sicurezza ed il preposto, venivano condannati dalle Corti di merito, in quanto veniva loro mosso l'addebito di non avere informato correttamente il lavoratore sui rischi e di non avergli fornito indicazioni scritte e direttive in ordine alla corretta e sicura esecuzione dell'incarico e di avere consentito l'esecuzione dell'operazione in assenza di una griglia di protezione e di una fune per il blocco di emergenza dell'impianto.

Avanti alla Corte di legittimità la principale difesa degli imputati consisteva nell'affermare che la responsabilità dell'incidente era da ricercarsi esclusivamente nella condotta imprudente del lavoratore, il quale aveva svolto un'operazione di pulizia del nastro compiuta con il rullo in movimento e con l'ausilio di una pala e quindi del tutto abnorme, vietata e posta in essere arbitrariamente e volontariamente dall'esperto lavoratore, attività assolutamente imprudente che interrompeva il nesso causale.

La Corte di Cassazione respingeva l'assunto difensivo affermando quanto segue.

"Il ricorso è infondato. I gravami tentano in larga misura di sollecitare questa Corte alla riconsiderazione nel merito. Per ciò che attiene alle questioni rilevanti nelle presente sede di legittimità, rileva che la pronunzia impugnata ritiene provato, alla luce delle dichiarazioni delle persona offesa e dello stato dei luoghi, che il lavoratore, mentre si occupava delle operazioni di pulizia del nastro trasportatore, riposizionando il materiale sullo stesso nastro scivolava sul terreno sdrucciolevole e cadeva sull'apparato in movimento che gli amputava l'arto superiore all'altezza dell'avambraccio. Si considera altresì che il dispositivo di sicurezza consistente in una fune, utile per bloccare l'impianto, era disattivato; e che inoltre il carter di protezione del nastro era stato rimosso e posto in un angolo con collocate sopra delle lattine di vernice. Si aggiunge che il lavoratore ha categoricamente escluso che fossero presenti cartelli che ponevano il divieto di effettuare le operazioni di pulizia con gli ingranaggi dell'impianto in movimento e di non aver ricevuto alcuna specifica istruzione in tal senso.

La sentenza richiama la giurisprudenza che pone a carico del datore di lavoro l'obbligo di tutelare il lavoratore anche in relazione ai suoi eventuali comportamenti negligenti. Se ne inferisce che anche nel caso in cui il lavoratore sia esperto e ponga in essere un'azione avventata, forse fidandosi della sua esperienza, si configura la responsabilità del garante. Nel caso di specie, anche a voler accedere alla tesi difensiva secondo cui la vittima provvedeva alla pulizia del frantoio in movimento utilizzando una pala di legno, si ritiene che l'infortunio determinato da errore del lavoratore che abbia prestato il consenso ad operare in condizioni di pericolo non esclude la responsabilità del garante.

D'altra parte si pone in luce che il dispositivo di blocco di sicurezza era disattivato e si è dunque in presenza della mancata doverosa predisposizione di misure di sicurezza volte a prevenire l'evento."

Alla luce di tali argomentazioni appare evidente che il datore di lavoro allorquando, ai sensi dell'art. 17, comma primo lettera a), del d.lvo n. 81/2008, valuti tutti i rischi ed elabori il documento previsto dal successivo art. 28 deve prevedere adeguati rimedi atti a prevenire l'attività abnorme del proprio dipendente. Inoltre, secondo quanto prescritto dall'art. 18, comma primo lettera z), del d.lvo n. 81/2008 deve "aggiornare le misure di prevenzione in relazione ai mutamenti organizzativi e produttivi che hanno rilevanza ai fini della salute e sicurezza sul lavoro, o in relazione al grado di evoluzione della tecnica della prevenzione e delle protezione." Tali osservazioni valgono a stabilire la natura estremamente dinamica della valutazione del rischio, prevista dagli articoli 28 e 29 del d.lvo n. 81/2008, la quale non può essere definita una volta per sempre, ma segue necessariamente la natura e l'evoluzione tecnologica dell'attività svolta dal dipendente, in modo da prevenire gli infortuni con una visione assai vasta la quale deve anche prevedere, in termini sia pure ragionevoli e adeguati alla mansione svolta, l'atto imprudente del proprio dipendente.

- La sentenza C. Cass. n. 43168/2014 e l'affermazione del rischio extralavorativo nei luoghi di vita e di lavoro.

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 43168/2014 (Quarta Sezione del 17.6.2014, depositata il 15.10.2014) si è occupata dell'infortunio mortale in cui incorreva un minorenne che, essendosi introdotto all'interno di un cantiere, precipitava sul paino sottostante del solaio di copertura di un garage. La corte ha affermato nei confronti del datore di lavoro anche l'esistenza di un rischio extralavorativo con le seguenti parole: "Quando si interroga in merito alla cerchia dei destinatari della tutela prevenzionistica che il datore di lavoro deve apprestare v, la giurisprudenza tende a includere in essa anche i soggetti estranei alla categoria dei lavoratori. Si afferma, così, che il datore di lavoro di garantire la sicurezza nel luogo di lavoro per tutti i soggetti che prestano la loro opera nell'impresa, senza distinguere tra lavoratori subordinati e persone estranee all'ambito imprenditoriale (Sez. 4, n. 37840 del 1.7.2009 dep. 25.9.2009, Rv. 245274)." La sentenza sostiene inoltre quanto segue: "Talune misure impongono misure di carattere oggettivo, ovvero misure i cui contenuti risultano definiti a prescindere da qualsivoglia riferimento ad un particolare destinatario. Così, i requisiti previsti dall'allegato V al d.lvo n. 81/2008 per le attrezzature di lavoro devono essere osservati solo che si tratti di strumenti dell'attività lavorativa e l'eventuale messa in esercizio di macchinari non conformi non esonera da responsabilità il datore di lavoro solo perché l'infortunato non è un lavoratore: la condotta doverosa non è descritta in modo da implicare una delimitazione alle offese dei lavoratori. Al datore di lavoro si chiede un adempimento che ha valore per chiunque venga a contatto con la macchina in questione. Può trattarsi - e per lo più si tratta – di lavoratori; ma può ben trattarsi di persone estranee all'apparato lavorativo che per ragioni varie vengono a trovarsi nello spazio di azione degli organi della macchina…. Traendo da quanto sinora scritto il principio di diritto corrispondente, deve affermarsi che: "in materia di prevenzione degli infortuni nei luoghi di lavoro, beneficiario della tutela è anche il terzo estraneo all'organizzazione dei lavori, sicchè dell'infortunio che sia occorso all'extraneus risponde il debitore di sicurezza, sempre che l'infortunio rientri nell'area di rischio quale definita dalla regola cautelare e che il terzo non abbia posto in esserre un comportamento di volontaria esposizione al rischio".

ista
Vuoi risparmiare fino al 30%
sui tuoi costi per il riscaldamento e l'acqua
adeguandoti a quanto richiesto dalla legge regionale?
Ti proponiamo:
il noleggio dei nostri apparecchi,
un servizio di contabilizzazione certificato ISO 9001:2008,
la possibilità di preservare risorse preziose e limitate.
Tel. 02-96.28.83.48
info@ista-italia.it
www.istaitalia.it

EDIL MOVEO

MANUTENZIONE EDILE A MISURA DI CONDOMINIO

- INFILTRAZIONI CONDOMINIALI
- MANUTENZIONE E PULIZIA POZZETTI
- INSTALLAZIONE DISSAUASORI PICCIONI
- IMPERMEABILIZZAZIONE BALCONI
- OPERE EDILI ED IDRAULICHE
- OPERE EDILI(C.P.I.)
- PULIZIA GRONDE E PLUVIALI

PRONTO INTERVENTO
24H24

USCITA IMMEDIATA
02 312 592

Coperture • Infiltrazioni • Caduta intonaci • Tracimazioni gronde • Allagamenti

QUESTIONARIO DI SODDISFAZIONE DEL CONDOMINO

Per migliorare le nostre prestazioni e permettere all'amministratore di essere sempre a conoscenza dello stato di soddisfazione dei lavori da noi eseguiti, presso gli stabili da lui amministrati.

Via Principe Eugenio 24 - 20155 Milano
Tel. 02 312592 - gestionale@moveosrl.it
www.moveosrl.it

Linked in www.linkedin.com/in/edilmoveosrl

Edilmoveo srl

USO DELLE PARTI COMUNI ED INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI AD OPERA DEI CONDOMINI

Eugenio Antonio Correale

1. Uso delle parti comuni ad opera dei condomini

La disciplina dell'uso delle parti comuni ad opera dei singoli condomini si rinviene tradizionalmente negli artt. 1102 e 1120 c.c. rubricati rispettivamente "Uso della cosa comune" e "Innovazioni": a tali norme la recente riforma sul Condominio approvata con legge n. 220 del 2012 – norme in parte modificate e potenziate: si veda il nuovo testo dell'art. 1120 c.c. - ha aggiunto le previsioni di cui all'art. 1122 *bis* con riguardo all'installazione sulle parti comuni dell'edificio degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili e di cui all'art. 1122 *ter* con riguardo all'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza. Che l'importanza della regolamentazione delle modalità d'uso delle parti comuni ad opera dei singoli condomini e della necessità di bilanciare l'uso individuale delle stesse con le esigenze della rimanente collettività condominiale sia stata presa in seria considerazione dal Legislatore lo dimostra poi il fatto che l'ordito codicistico sulla disciplina dell'istituto giuridico del Condominio negli edifici sia stato arricchito con l'innesto di altre due norme a presidio della destinazione d'uso delle parti comuni: il nuovo art. 1117 *ter* c.c. disciplina le modalità attraverso le quali, al fine del soddisfacimento di esigenze di interesse condominiale, la collettività condominiale possa modificare una destinazione d'uso in precedenza impressa alla parte comuni di volta in volta considerata, mentre il nuovo art. 1117 *quater* c.c. ha previsto nuovi meccanismi di reazione ad attività, da chiunque intraprese, che incidano negativamente e sostanzialmente sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, raccordando le iniziative che eventualmente possono assumere i singoli condomini o l'amministratore ed, in ultima istanza, l'assemblea dei condomini al fine di far cessare condotte ritenute abusive.

Con riguardo all'uso delle parti comuni ad opera dei singoli condomini, devesi sottolineare che ciascun condomino può trarre tutte le utilità possibili dalle cose comuni indipendentemente da qualsiasi delibera assembleare o da una formale manifestazione di volontà dei condomini, essendo sufficiente un comportamento concludente, ferma la possibilità per l'assemblea condominiale, al pari del regolamento contrattuale eventualmente sussistente, di sottoporre a limitazioni il potere di ogni condomino sulla cosa comune. L'utilizzazione della cosa può avvenire pure in modo particolare e differente da quello degli altri condomini, purché tale utilizzo rientri comunque tra quelli "normali" della cosa e nel rispetto della sua usuale destinazione. L'art. 1102 c.c., norma allocata nella disciplina giuridica della Comunione ma da ritenere applicabile anche al regime giuridico del Condominio in base al richiamo di cui all'art. 1139 c.c., regola tre diverse situazioni: la prima relativa al diritto di ciascun compartecipe di servirsi della cosa comune senza portare modificazioni alla stessa e nel rispetto del diritto di godimento spettante agli altri, la seconda disciplinante l'ipotesi delle modifiche della cosa comune effettuate dal singolo partecipante a proprie spese per il proprio maggior godimento e la terza, prevista nel comma secondo

del predetto art. 1102 c.c., regola la diversa ipotesi della natura e dell'estensione del compossesso: la citata norma persegue lo scopo di assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa e pertanto legittima quest'ultimo, entro i suddetti limiti, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi la nozione di "uso paritetico" intendersi in termini di assoluta identità di utilizzazione della cosa comune, poiché una lettura in tal senso, in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio della cosa comune[1]. L'art. 1102 c.c. subordina l'uso dei beni comuni ad opera del singolo condomino a due fondamentali limitazioni: il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini; a rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, così che anche l'alterazione della cosa comune, determinata non soltanto dal mutamento della funzione ma anche dal suo scadimento in uno stato deteriore, ricade sotto il divieto stabilito dall'art. 1102 del codice civile. Deve invece ritenersi legittima l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini. E' altresì legittimo l'uso più intenso della cosa purché non sia in ogni caso alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine sempre avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno[2]. Dall'art. 1102 c.c. si evince il criterio per cui l'uso della cosa comune avviene di regola - finché ciò sia possibile e ragionevole - in maniera promiscua, di modo che ciascun partecipante abbia il diritto di utilizzare il bene come può avendo però sempre a mente il duplice limite derivante dal rispetto della destinazione d'uso e dalla pari facoltà di godimento spettante agli altri comunisti: il limite concernente il divieto di alterare la destinazione, da intendersi come quella specifica funzione che la cosa ha avuto sin dal suo inizio ovvero che i condomini gli hanno impressa con la pratica, va inteso nel senso di impedire che il singolo condomino modifichi l'utilità che gli altri partecipanti al condominio hanno diritto di ricavare dal bene comune e comunque impedire che il valore oggettivamente apprezzabile del bene subisca una trasformazione; non è pertanto consentito alterare la destinazione per iniziativa del singolo condomino in quanto la modifica impedisce agli altri condomini di continuare a godere delle cose secondo il loro diritto[3]. Il divieto di alterare la destinazione del bene condominiale, posto dall'art. 1102 c.c., deve essere letto anche in relazione alla disciplina di cui al successivo art. 1120 c.c., laddove preclude al condomino qualsiasi intervento che determini alterazione dell'entità sostanziale del bene comune, mutandone la destinazione di fatto e di diritto, ovvero eccedendone il limite della conservazione o dell'ordinaria utilizzazione e del normale godimento: ciò si collega anche con la possibilità concessa al singolo condomino di apportare al bene comune, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento. Le modificazioni della cosa comune o di sue parti eseguite dal singolo condomino ai fini di un suo uso particolare diretto ad in migliore e più intenso godimento del bene stesso costituiscono una consentita esplicazione del diritto di comproprietà ex art. 1102 c.c. qualora non implichino alterazione della consistenza e della destinazione del bene e non pregiudichino i diritti d'uso e di godimento degli altri condomini[4]: diversamente si risolvono in una innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. che, in quanto tale, può essere disposta dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e i due terzi del valore dell'edificio. Restano comunque sempre vietate ex art. 1120, ultimo comma, c.c. le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterano il decoro architettonico o che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Da ciò consegue, per esempio, che il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza autorizzazione del condominio, esercitare una autonoma facoltà diretta a modificare le parti esterne, che incida sul decoro architettonico dell'intero corpo di fabbrica o di parti significative di esso. La nuova formulazione dell'art.

1120 c.c. poi si è arricchita di due nuovi commi che hanno disciplinato alcune ipotesi di innovazioni sociali prevedendo un abbassamento del quorum deliberativo rispetto a quello ordinario menzionato nell'art. 1136, quinto comma, c.c.: in particolare la legge ha previsto che per l'approvazione delle opere e degli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, delle opere e degli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per contenere il consumo energetico degli edifici, per la realizzazione di parcheggi a servizio dei condomini, per la produzione di energia, nonché infine per l'approvazione delle opere di installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a flussi informativi anche da satellite o via cavo, sia sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea eventualmente convocata ai fini deliberativi che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

2. Casistica in materia di uso delle parti comuni ad opera del singolo condomino

Delineati i limiti entro cui è consentito al singolo condomino l'uso più intenso della cosa comune, spetta al Condominio od ai singoli condomini che vogliano contrastare le modificazioni delle parti comuni conseguenziali all'uso più intenso che qualcuno voglia di volta in volta ottenere dimostrare in concreto l'esistenza di un elemento ostativo rientrante tra quelli menzionati nell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. o nell'art. 1102 c.c. o tra quelli specifici previsti nel regolamento di condominio all'espletamento di una certa attività e/o all'uso più inteso della cosa comune pena, in mancanza, la declaratoria di nullità della delibera assembleare che ne abbia eventualmente disatteso e/o non autorizzato la fattibilità. La casistica in punto contemperamento degli interessi del condomino che intenda ottenere un uso più inteso dalla cosa comune con l'interesse della intera collettività condominiale volta a impedire l'uso individuale e a far prevalere l'uso promiscuo è assai ricca sussistendo nei Tribunali un vivace contenzioso che si snoda secondo le seguenti duplici modalità procedimentali: capita infatti o che il Condominio, a seguito di deliberazione assembleare successivamente impugnata ex art. 1137 c.c. dal condomino riottoso, non autorizzi l'esecuzione di alcuni lavori che il singolo condomino che voglia trarre l'uso più intenso dalla cosa comune intenda porre in essere a tal fine, oppure capita che agisca in via preventiva il singolo condomino che voglia ritrarre un uso più inteso dalla cosa comune al fine di fare accertare dal Tribunale la liceità della propria

EcoMedit Srl
PROVE TENUTA SERBATOI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE
PROVE DI TENUTA NON DISTRUTTIVE SU SERBATOI E VASCHE INTERRATE
• Bonifica risanamento dismissione serbatoi
Iscrizione Albo Nazionale Gestori Ambientali TO 01399
• Controllo spessore e taratura serbatoi
• Indagini ambientali
• Sicurezza sul lavoro
PROVE ESEGUIBILI SU SERBATOI IN ESERCIZIO A QUALSIASI LIVELLO DI RIEMPIMENTO
Nessuna pressione o depressione senza rischio di rotture o implosioni e nessuna operazione di bonifica e svuotamento. Garanzia di protezione ambientale contro gli inquinamenti (art. 239 D. Lgs. 152/06), nel pieno rispetto di tutte le norme di sicurezza (D.Lgs. 81/08).
RISULTATI DOCUMENTABILI CON QUANTIFICAZIONE DEL RATEO DI PERDITA
I dati registrati sono inalterabili e determinano con scarto minimo il rateo di perdita in ottemperanza ai parametri di legge (ex art. 11 D.M. 246/99) e alle norme A.S.L. come definito da Provincia e Comune di Milano (2 ll/24h).
TECNOLOGIE SICURE E COMPUTERIZZATE
Omologate e Certificate da: Ministero dell'Interno, Protezione civile - Servizi Antincendio, E.P.A., CNR, CESI, MET, TE.SI, SIRA, ENTI, ENTI MILITARI. Riconosciute da: UNICHIM (manuale 195/00).
TECNICI QUALIFICATI PER OPERARE IN SICUREZZA
Personale formato ed informato su rischi e infortunistica, e regolarmente assicurato RCO per operare su serbatoi conteneti prodotti chimici, petrolchimici, ecc.
KERO NO.7 CAPACITY 55000 LTRS
Cert-06393 2000-AQ TRI-SINCERT
QLP-SOA S.p.A.
OPERA SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

condotta e la non abusività dell'attività di volta in volta da intraprendere. A mero titolo esemplificativo si evidenziano le seguenti pronunce del Tribunale di Milano:

- È stata ritenuta compatibile con i limiti previsti dagli artt. 1102 e 1120 c.c. l'esecuzione di alcuni lavori realizzati sulla copertura dello stabile ad opera del condomino proprietario dell'appartamento sottostante al tetto comune dell'edificio - lavori consistiti nella realizzazione di quattro cappuccine con antistanti balconcini di mq. 1,20 ciascuno - in quanto non comportanti alterazione della destinazione della copertura dello stabile condominiale interessata dai predetti interventi e non determinanti un impedimento agli altri condomini per l'utilizzo delle parti comuni secondo il rispettivo diritto[5]. Il Tribunale, richiamando la sentenza del Supremo Collegio n. 14107 del 3 agosto 2012, ha statuito che il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio possa trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente e che sia mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene, ritenendo che l'intervento realizzato sul tetto comune dal condomino consistito nella creazione dei quattro balconcini di mq. 1,20 ciascuno antistanti le cappuccine, intervento effettuato al solo scopo di dotare queste ultime del necessario rapporto aero-illuminante, non avesse né alterato la destinazione d'uso della cosa comune che è stata interessata dal predetto intervento - posto che la copertura dello stabile continuava a fungere da protezione delle sottostanti porzioni immobiliari dagli eventi atmosferici - né avesse determinato un impedimento agli altri condomini con riguardo all'utilizzo del tetto secondo il rispettivo diritto;
- Sono stati del pari ritenuti compatibili con i limiti previsti dagli artt. 1102 e 1120 c.c. l'installazione ad opera di un condomino di un pannello solare ad uso esclusivo sul tetto dello stabile, la realizzazione di una nuova tubazione lungo la facciata interna dello stabile per la conduzione dell'acqua potabile, nonché l'accorpamento del vano solaio di proprietà del predetto condomino con l'appartamento sottostante: tali interventi non sono stati ritenuti tali da avere modificato la sovrastante porzione di copertura dello stabile condominiale e da avere alterato il decoro architettonico dello stabile[6]; in particolare il Tribunale ha ritenuto che la realizzazione delle opere sopra indicate ad opera del singolo condomino rientrasse nei poteri a quest'ultimo spettanti ex art. 1102 c.c. senza la necessità di alcuna autorizzazione assembleare che ne abilitasse la fattibilità.
- In un'altra occasione il Tribunale ha dichiarato la nullità di due delibere assembleari condominiali nella parte in cui le predette delibere avevano rispettivamente disatteso la richiesta di un condomino volta all'innalzamento dell'ascensore dal quarto al quinto piano dello stabile al fine di consentire il collegamento della propria unità immobiliare all'ascensore comune e respinto analoga richiesta dal medesimo condomino avanzata volta all'innalzamento della scala principale dello stabile al fine di consentire il collegamento del ballatoio posto al quarto piano con i solai ubicati al quinto piano[7]: la nullità è stata rinvenuta per il fatto che l'assemblea dei condomini aveva posto un netto rifiuto ad entrambe le richieste sostenendo l'esistenza di generiche problematiche ostative relative ad asserite lesioni del decoro architettonico dello stabile ed a pericoli di staticità dell'edificio che non erano emerse all'esito dell'istruttoria di causa; in sostanza il Tribunale ha ritenuto del tutto legittime ed in piena sintonia con quanto stabilito dall'art. 1102 c.c. le richieste del condomino volte al miglior utilizzo della cosa comune – utilizzo consistito nell'innalzamento del vano ascensore e

della tromba delle scale – sì da far ritenere illegittimo il diniego assembleare lesivo del diritto soggettivo del condomino all'utilizzo delle parti comuni – scale ed ascensore condominiale – con conseguente nullità delle censurate statuizioni assembleari;

- È stato poi ritenuto compatibile con l'art. 1102 c.c., sia pur in un momento antecedente la data di entrata in vigore della riforma del Condominio che ha introdotto la nuova disposizione di cui all'art. 1122 *ter* c.c., l'installazione ad opera di un singolo condomino di telecamere su parti comuni condominiali sia pur a presidio di porzioni di proprietà esclusiva[8]: non è mancata ciononostante una pronuncia del Tribunale di Varese9 che si è espressa in senso diametralmente opposto ritenendo che il singolo condomino e/o l'assemblea dei condomini non avessero la possibilità rispettivamente di installare e di deliberare di installare su parti comuni condominiali telecamere con annesso impianto di videoregistrazione al fine della videoripresa delle porzioni di esclusiva pertinenza dei condomini e/o di spazi comuni;
- Sono stati inoltre ritenuti compatibili con i limiti previsti dagli artt. 1102 e 1120 c.c. i lavori posti in essere da una condomina proprietaria di alcuni negozi lato strada all'interno del quadrilatero della moda milanese volti sia all'ampliamento di alcune finestre poste al piano terreno dello stabile ed alla successiva trasformazione in vetrine che avevano determinato la modificazione della facciata, sia alla trasformazione di una finestra in una porta di accesso per consentire il collegamento del negozio fronte strada con la pubblica via, sia infine alla chiusura di un accesso di collegamento del medesimo negozio con la pubblica via trasformato in tal modo in vetrina fissa[10]: il Tribunale ha statuito che i lavori oggetto di lite realizzati sulla facciata del Condominio attore non avevano violato né il requisito della alterazione di destinazione d'uso della cosa comune né il requisito del non impedimento agli altri condomini di utilizzare parimenti la predetta facciata secondo il rispettivo diritto, atteso che per la nozione di uso della cosa comune indicata dall'art. 1102 c.c. doveva intendersi l'uso che in concreto ciascun condomino può fare della cosa comune e non l'uso ritraibile in astratto al pari degli altri condomini, ritenendo che il titolare esclusivo delle proprietà al piano terreno dello stabile condominiale potesse aprire delle luci sul muro comune corrispondente alla propria proprietà esclusiva senza che analoga facoltà potesse essere attribuita ai proprietari dei piani superiori, e ciò impregiudicato l'uso potenziale della facciata interessata da tali aperture che può essere fatto dai rimanenti condomini e che non può intendersi quale uso necessariamente identico e contemporaneo a quello in concreto effettuato, nel caso esaminato, da chi le modifiche oggetto di censura ha realizzato[11];
- Al contrario non è stato ritenuto compatibile con i limiti previsti dagli artt. 1102 e 1120 c.c. l'asservimento posto in essere da un condomino di parte del sottosuolo del terreno comune ad uso esclusivo, segnatamente per la costruzione e realizzazione di varie autorimesse sotterranee[12]: il Tribunale ha ritenuto tale intervento invasivo non concretizzante un uso più intenso della cosa comune consentito dalla legge quanto piuttosto una indebita appropriazione di parti comuni vietata dall'art. 1102 c.c., in quanto con la costruzione sotterranea di autorimesse sotto il cortile comune il condomino aveva precluso agli altri comproprietari di fare della predetta cosa un pari uso in conformità del relativo diritto; la realizzazione delle autorimesse sul sottosuolo del cortile comune effettuata dal condomino è stata inoltre qualificata quale innovazione vietata ai sensi del secondo comma dell'art. 1120 c.c. – nel testo previgente alla riforma del Condominio - in quanto comportante il mutamento di destinazione del sottosuolo da sostegno delle aree transitabili soprastanti a spazio utilizzato per il ricovero di automezzi con conseguente

modifica di destinazione anche della area scoperta soprastante a copertura di locali sotterranei. In conseguenza della violazione degli artt. 1102 e 1120 c.c., il condomino che ha realizzato le autorimesse sotterranee al cortile comune è stato condannato al rilascio del suolo e del sottosuolo indebitamente occupato ed alla rimessione in pristino stato con la demolizione delle opere posizionate nel sottosuolo.

3. Installazione di impianti tecnologici ad opera dei condomini sulle parti comuni

Il nuovo articolo 1122 bis c.c. costituisce speciale ipotesi applicativa dell'art. 1102 c.c. ed è stato introdotto dal Legislatore con la recente legge n. 220 del 2012 di riforma dell'istituto giuridico del Condominio negli edifici al fine di facilitare l'uso del singolo condomino di parti comuni del Condominio per la installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a flussi informativi, anche da satellite o via cavo, ovvero per la installazione di impianti fotovoltaici volti alla produzione di energia da fonti rinnovabili non inquinanti ed al contenimento dei consumi energetici. L'art. 1122 bis c.c. infatti consente l'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a flussi informativi e di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale di chi ne richiede la realizzazione a condizione che l'interessato, ove gli interventi da effettuare importino modificazioni delle parti comuni, ne dia comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi; l'assemblea, una volta intavolata la discussione tra i condomini, può prescrivere con l'elevata maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. modalità alternative di esecuzione, può imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio, oppure può provvedere a richiesta a ripartire l'uso del lastrico solare o delle altre superfici comuni salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o le forme di utilizzo comunque in atto: in ogni caso l'assemblea dei condomini può, come la medesima predetta maggioranza, subordinare l'esecuzione dei lavori alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per gli eventuali danni. La norma in esame in sostanza prevede che, una volta assolto l'obbligo di informativa del condomino interessato alla realizzazione degli interventi nei riguardi dell'amministratore al quale va comunicato "il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi" ove questi ultimi importino modificazioni delle parti comuni ed una volta instaurato il dibattito tra i condomini a seguito di apposita convocazione assembleare chiamata a deliberare sul punto, quest'ultima possa effettuare unicamente le attività di cui all'art. 1122 *bis*, terzo comma, c.c. ma non possa denegare al condomino interessato un'autorizzazione che, di regola, non è neppure richiesta in tutti i casi in cui il singolo condomino abbia deciso di utilizzare uno dei beni comuni annoverati dall'art. 1117 c.c. nei limiti di cui all'art. 1102 del codice civile e della legge in generale. Tale interpretazione è stata seguita di recente dal Tribunale di Milano che, con recente sentenza n. 11707 del 6 ottobre 2014, ha, in accoglimento dell'impugnazione azionata ai sensi dell'art. 1137 c.c., dichiarato l'illegittimità di una delibera assembleare con cui il Condominio aveva negato ad un condomino l'autorizzazione a posizionare otto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso personale sul tetto condominiale, e ciò sulla base del ragionamento secondo cui non era consentita al consesso assembleare, in caso di volontà di un condomino di volere utilizzare parti comuni del condominio al fine della installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio ex art. 1122 *bis*, secondo comma, c.c. – nel caso al vaglio del giudizio l'utilizzo di parte del tetto condominiale con riguardo alla "falda fonte strada del tetto della scala D" – la possibilità di denegare l'autorizzazione all'esecuzione dell'impianto, ma unicamente la possibilità di esercitare un controllo *ex ante* nel caso in cui l'installazione dell'impianto comportasse modificazioni alle parti comuni. In punto di motivazione il Tribunale ha statuito che "*Nella fattispecie al vaglio del presente giudizio risulta ex*

actis che il condomino odierno attore abbia notiziato l'amministratore dell'intenzione di installare gli otto pannelli solari sul tetto avendo allegato a corredo della richiesta un schema attestante l'ubicazione della posa e l'indicazione della forma dei pannelli oggetto di intervento: verificata tale circostanza, l'assemblea non avrebbe potuto negare l'intervento ma, se del caso, individuare ed imporre modalità alternative di esecuzione, prescrivere adeguate cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio, ovvero, a richiesta, ripartire l'uso del lastrico solare salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio od eventuali utilizzi in atto salvo, in ogni caso, potere subordinare l'esecuzione dei lavori oggetto della richiesta del condomino alla prestazione di una garanzia per eventuali danni cagionati a persone e/o cose; l'avere al contrario semplicemente negato l'autorizzazione ad espletare i lavori ha fatto sì che l'assemblea si sia posta in contrasto con la legge avendo esorbitato dalle proprie attribuzioni, con ogni conseguenza in tema di invalidità della relativa delibera che abbia negato la realizzazione dei lavori per cui è lite".

In sostanza l'applicazione della norma in esame, così come interpretata da una prima giurisprudenza di merito, sembra attribuire ampi spazi ai singoli condomini circa l'uso più intenso delle parti comuni sia pur per i precisi scopi indicati dallo stesso art. 1122 *bis* c.c. a discapito delle esigenze della intera collettività condominiale alla quale non vengono attribuiti poteri interdittivi rispetto agli interventi dei singoli condomini ma unicamente, al ricorrere di certe condizioni, poteri di mero controllo da esercitare con l'elevato *quorum* di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. che prevede il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti i due terzi del valore dell'edificio: tale previsione normativa in definitiva attribuisce una certa discrezionalità ed opinabilità all'interprete sia con riguardo al contemperamento tra gli interessi del singolo che intenda realizzare uno degli impianti di cui all'art. 1122 *bis* c.c. e gli interessi dell'assemblea che tali interventi voglia regolare o modificare, sia con riguardo alla raggiungimento del punto di equilibrio tra opposte esigenze, con il concreto rischio di un sensibile aumento del contenzioso giudiziario[13].

(NOTE DI CHIUSURA)

1 Sulla nozione di uso paritetico si vedano le sentenze del Supremo Collegio n. 1499 del 12.02.1998, n. 11268 del 09.11.1998 e n. 12873 del 16.06.2005

2 Per un caso di riconoscimento della legittimità di uso più intenso di parti comuni ad opera di un condomino che aveva aperto delle vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune si veda la sentenza del Supremo Collegio n. 1554 del 20.02.1997.

3 Anche di recente la Suprema Corte, con sentenza n. 7748 del 05.04.2011, ha ribadito il principio affermando che il varco aperto nel muro perimetrale per collegare una proprietà esclusiva ad altra proprietà esclusiva attigua appartenente ad altro condominio senza il consenso degli altri condomini è di per sé illegittimo senza che sia necessario verificare che la struttura condominiale risulti danneggiata o indebolita.

4 Si veda la sentenza della Suprema Corte n. 14107 del 03.08.2012 che ha affermato il principio per cui la trasformazione di parte del tetto in terrazza di uso esclusivo ad opera del condomino del piano sottostante costituisce un uso consentito ex art. 1102 c.c. quando non determina pregiudizio per gli altri condomini. Il condomino proprietario del piano sottostante al tetto può effettuare infatti la trasformazione di una parte del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo proprio, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene.

5 Tribunale di Milano, sentenza n. 7099 del 29 maggio 2014.

6 Tribunale di Milano, sentenza n. 3366 del giorno 11 marzo 2014.

7 Tribunale di Milano, sentenza n. 3772 del 18 marzo 2013.

8 Tribunale di Milano, sentenza n. 5624 del 16 maggio 2012.

9 Tribunale di Varese, ordinanza 16 giugno 2011.

10 Tribunale di Milano, sentenza n. 8373 del 21 giugno 2011.

11 Vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 1499 del 12 febbraio 1998.

12 Tribunale di Milano, sentenza n. 542 del 18 gennaio 2011.

13 Paventano tale rischio A. Cirla e G. Rota, *La riforma del Condominio*, Il Sole 24 ore, 2013, p. 97.

IL MODERNO CONDOMINIO

Non poteva essere diversamente!
Il Direttore del centro Studi Condominiali di Milano, Eugenio Antonio Correale lo aveva annunciato, ed il suo era un impegno a tutto campo.
Promulgata dal Parlamento la nuova normativa sul condominio, era indispensabile dotare i molti allievi che frequentano il 44° Corso di Formazione per Amministratori Immobiliari, i colleghi che già esercitano ed in genere i cultori della normativa di un testo aggiornato che desse certezze agli operatori condominiali.
Ed ecco sulle nostre scrivanie ci sia consentito dirlo, la TRECCANI DEL CONDOMINIO, cioè un testo di oltre ottocento pagine, opera di una ventina di operatori professionali nelle varie branchie dell'immobile e Eugenio Correale ha dedicato quasi interamente le sue vacanze a spronare i varii autori, a dare consigli, in una parola da MAGISTER quale egli è del diritto condominiale e delle locazioni, a mettere in cantiere, cioè in tipografia quello che ora vediamo realizzato in maniera unica.
Non è immodestia affermare a piena voce che tale volume nessuno sarebbe stato in grado di dare alle stampe unendo le capacità e l'esperienza di molti, a vario titolo, cultori del diritto condominiale.

Ed ora, all'inizio del 44° corso che Anaci, sede provinciale di Milano, ha inaugurato alla presenza di insigni magistrati, ed ora il testo è sulle nostre scrivanie, pronto per essere consultato onde dare all'utenza condominiale certezze giuridiche per evitare quel contenzioso che il vero amministratore professionale impedisce con certezze, coerenza e professionalità e talvolta, con molta pazienza.
E gli associati milanesi, e non solo essi, poiché il testo andrà in tutta Italia anche al di fuori dell'ambito ANACI, ancora una volta grati apprezzano la professionalità del nostro Direttore del Centro Studi.

DELTA

LADRI A MILANO – POLIZIA, COMUNE E ANACI ALLEATI NEL PREVENIRE I FURTI IN CASA

Nicola Dante Basile

Comune di Milano, Polizia e Amministratori condominali Anaci alleati nel proteggere i cittadini e il territorio dalle nefandezze perpetrate da furfanti e ladri. In che modo? Rivalutando il ruolo del "portinaio", una figura professionale antica che la crisi economica tende a mettere in disarmo. Ma che di fatto è <fondamentale per la buona gestione del Paese e per rendere la città più sicura e vivibile>, come ha commentato l'assessore alla Mobilità e Ambiente Pierfrancesco Maran, intervenuto all'apertura del "Corso di formazione per Amministratori condominiali": il 44° della serie promosso da Anaci Milano, in collaborazione con ItaliaProfessioni e Unione dei commercianti.

Un tema, la sicurezza dei cittadini e salvaguardia del territorio, che riguarda tutti e che coinvolge in prima linea le forze dell'Ordine, a cominciare dalla Polizia. Motivo per cui la Questura milanese, facendosi interprete di un'esigenza universale, ha messo a punto un progetto dal nome evocativo – "Custodi d'Argento" – finalizzato ad accrescere il livello di sicurezza di famiglie e condomini, contrastando la recrudescenza in atto di malfattori e ladri di appartamenti. Solo che mentre in passato chi rubava agiva nel buio per non farsi scoprire, oggi costoro non hanno più remore di farsi vedere in faccia. Segno inequivocabile di un costante decadimento di costumi e valori, con i ladri che proliferano come funghi agendo alla luce del sole. L'esperienza fin qui acquisita – ha detto il Questore Luigi Savina parlando a una attenta platea – lascia intendere che queste persone dedite al malaffare <agiscono di giorno scegliendo in particolare gli stabili privi di custodia, bussano alla porta di casa presentandosi con buone maniere, dando referenze ovviamente false e, con la scusa di consegnare un pacco, leggere il contatore del gas o fare una proposta di acquisto vantaggioso, si intrufolano negli appartamenti razziando tutto il possibile. Causando anche danni gravi ai malcapitati>.

Solo a Milano, di questi delitti nel 2013 ne sono stati commessi ufficialmente 167. Ma vi è il timore, che è una certezza, che si tratti di un numero raccolto per difetto, rispetto ai furti realmente perpetrati. Un fenomeno, dunque, che si estende a macchia d'olio sull'intero tessuto urbano e che <colpisce soprattutto le persone più deboli, gli anziani, le persone sole, le donne, i bambini>.

Di qui il progetto "Custodi d'Argento" contenente un decalogo di regole che è bene fare arrivare a tutti i cittadini, coinvolgendo istituzioni ed enti pubblici e privati, associazioni professionali e,

appunto, i portinai di condominio che costituiscono l'anello più vicino alle famiglie. Portinai e famiglie che l'assessore Maran ha definito <il nocciolo portante del buon sistema sociale>, per fare funzionare il quale è <necessario creare sinergie tra amministratori di condomini e altre figure professionali e istituzionali, al fine di fare pressione per convincere enti finanziari e banche nel sostegno di iniziative capaci di dare nuovi stimoli alla crescita e allo sviluppo del Paese>.
Due inviti forti, quelli della Polizia e del Comune di Milano, che il presidente provinciale di Anaci Leonardo Caruso ha condiviso con immediatezza, assicurando l'impegno dell'associazione nella diffusione del messaggio attraverso tutta la rete di cui Anaci dispone. A cominciare dai partecipanti al "Corso di formazione per amministratori condominiali" che conta la presenza di tantissimi giovani aspiranti all'apprendimento di un nuovo mestiere e di chi amministratore lo è già, ma che da quest'anno ha anche il dovere di migliorare e attualizzare la propria formazione in materia.
"Corso" coordinato dall'avvocato Eugenio Antonio Correale e che nella prima giornata (la durata è di sei mesi) ha visto la presenza di magistrati del calibro di Roberto Triola e Antonio Scarpa, con incarichi direttivi alla Corte di Cassazione, e di Cesare De Sapia, Marco Manunta, Domenico Piombo del Tribunale di Milano, relatori di lezioni che hanno catturato l'attenzione degli oltre 300 iscritti e che Anaci pubblicherà integralmente sul proprio periodico "l'Amministratore".

Rovine in Piazza Missori - Milano

Consigli per i figli, nipoti e parenti stretti

1. Non lasciate soli i vostri anziani, anche se non abitate con loro fatevi sentire spesso e interessatevi ai loro problemi quotidiani.
2. Ricordate loro sempre di adattare tutte le cautele necessarie nei contatti con gli sconosciuti. Se hanno il minimo dubbio fate capire che è importante chiedere aiuto a voi o ad un vicino di casa oppure contattare il 113.
3. Ricordate che, anche se non ve lo chiedono, hanno bisogno di voi.

Consigli per i vicini di casa

1. Se nel vostro palazzo abitano anziani soli, scambiate ogni tanto con loro quattro chiacchiere. La vostra cordialità li farà sentire meno soli.
2. Se alla loro porta bussano degli sconosciuti esortateli a contattarvi per chiarire ogni dubbio. La vostra presenza li renderà più sicuri.
3. Segnalate al 113 ogni circostanza anomala o sospetta che coinvolga l'anziano vostro vicino di casa.

Consigli per gli impiegati di banca o di uffici postali

1. Quando allo sportello si presenta un anziano che fa una richiesta spropositata di denaro contante, perdete un minuto a parlare con lui. Basta poco per evitare un dramma.
2. Spiegategli che all'esterno di banche ed uffici postali nessun impiegato effettua controlli.

Per ogni minimo dubbio esortateli a contattarvi.

NUMERI UTILI

EMERGENZE

Polizia di Stato	113
Carabinieri	112
Guardia di Finanza	117
Emergenza Medica	118
Vigili del Fuoco	115

Comune di Milano - servizi agli anziani
dalle ore 08 alle ore 19 **800.777.888**

POLIZIA DI QUARTIERE

Bonola	via Falck 12	Tel. 02.3393171
Centro	piazza San Sepolcro 9	Tel. 02.806051
Città Studi	via Cadamosto 4	Tel. 02.2052101
Comasina	via Comasina 36	Tel. 02.6406061
Garibaldi/Venezia	via Schiapparelli 8	Tel. 02.6784131
Greco Turro	via Perotti 2	Tel. 02.6943451
Lambrate	via Maniago 36	Tel. 02.2100991
Lorenteggio	via Primaticcio 3	Tel. 02.4149999
Mecenate	via Quintiliano 59	Tel. 02.509941
Monforte/Vittoria	via Poma 8	Tel. 02.7541131
Porta Genova	piazza Venino 6	Tel. 02.438007
Porta Ticinese	via Tabacchi 6	Tel. 02.8330181
Quarto Oggiaro	via Satta 6	Tel. 02.3327771
Scalo Romana	via Chopin 52	Tel. 02.5253961
Sempione	viale Cerosa 7	Tel. 02.3267121
Villa S. Giovanni	viale Monza 322	Tel. 02.25725711

Questura di Milano, via Fatebenefratelli 11
Tel. 02.6226.1
urp.quest.mi@pecps.poliziadistato.it

Questura di Milano

DEDICATO AGLI ANZIANI

113

10 REGOLE
DI COMPORTAMENTO
PER LA TUA SERENITÁ

1. **Non aprite la porta di casa a sconosciuti** anche se vestono un'uniforme o dichiarano di essere dipendenti di aziende di pubblica utilità.

2. **Verificate sempre con una telefonata** da quale servizio sono stati mandati gli operai che bussano alla vostra porta e per quali motivi. Se non ricevete rassicurazioni non aprite per nessun motivo.

3. Ricordate che **nessun Ente manda personale a casa** per il pagamento delle bollette, per rimborsi o per sostituire banconote false date erroneamente.

4. **Non fermatevi mai per strada** per dare ascolto a chi vi offre facili guadagni o a chi vi chiede di poter controllare i vostri soldi anche se è una persona distinta e dai modi affabili.

5. Quando fate operazioni in banca o in un ufficio postale, possibilmente **fatevi accompagnare**, soprattutto nei giorni in cui vengono pagate le pensioni o in quelli di scadenze periodiche.

6. Se all'interno della banca o dell'ufficio postale, avete il **dubbio di essere osservati**, parlatene con gli impiegati o con chi effettua il servizio di vigilanza.

7. Durante il tragitto di andata e ritorno dalla banca o dall'ufficio postale, con i soldi in tasca, **non fermatevi con sconosciuti** e non fatevi distrarre.

8. Ricordatevi che in banca o nell'ufficio postale **nessun cassiere vi insegue per strada** per rilevare un errore nel conteggio del denaro che vi ha consegnato.

9. Quando utilizzate il bancomat **usate prudenza**. Non prelevate se vi sentite osservati.

10. Da tempo le associazioni benefiche non fanno raccolta di soldi porta a porta. Fate un versamento attraverso la banca o la posta. In ogni caso **non date soldi in contanti a sconosciuti**.

Questura di Milano

LA CASA DEI GRIFI

Pinuccio Del Menico

“Dai diamanti non nasce niente, dal letame nascono i fiori”. È la strofa, ripetuta due volte, che conclude una tra le più belle canzoni di Fabrizio De Andrè: “Via del Campo”. C’entra nulla con Milano, a meno che si desideri intraprendere un viaggio nel passato che partendo da via Fiori Chiari ci conduce verso Monza, il lago e la Valassina. Insomma dalle case chiuse alla legge Merlin. C’azzecca invece se consideriamo il letame moderno, cioè i materiali edili inerti che spesso danno luogo a discariche abusive che ben presto diventano ricettacolo di varia umanità. A Milano però due splendidi fiori sono nati in epoche lontane secoli tra loro.
Il secondo, in ordine cronologico, è la montagnetta di San Siro, alta 50 metri, anche se nel progetto iniziale avrebbe dovuto essere alta il doppio. Il progetto è del 1946, opera dell’architetto Piero Bottoni che fece realizzare una serie di gradoni in cemento che si provvide a riempire con le macerie lasciate dai bombardamenti alleati su Milano, ma anche dai detriti provenienti dalla demolizione dell’ultimo tratto dei bastioni. Lungo i gradoni si sviluppò la strada che porta in cima alla montagnetta che il progettista volle dedicare all’amatissima moglie Maria Stella. Adesso è un parco di 370.000 metri quadrati con belvedere unico sulla città e sull’intero arco alpino dove negli anni 80, grazie alla neve artificiale si disputarono anche gare di sci con sommo rammarico degli adolescenti degli anni del boom economico che sotto la montagnetta organizzavano furibonde gare di motocross, oppure, facendo semplicemente gli spettatori, ammiravano le più belle fuoristrada della città. Tra le moto più ricercate una due tempi a disco rotante, e la caratteristica la rendeva diversa da tutte le altre, dal nome ben conosciuto ai nostri lettori: Guazzoni. Ai piedi del Montestella il primo Giardino dei Giusti di tutto il mondo, inaugurato il 24 gennaio 2003 per ricordare coloro che si opposero ai genocidi e ai crimini contro lì umanità. Dalle macerie sono nati i fiori anche in una vietta non certo tra le più conosciute di Milano anche se si trova in pieno centro, a poche decine di metri da via Torino, quasi una parallela della Stretta Bagnera. In pratica la strada che porta alle spalle della Biblioteca Ambrosiana. Si chiama via Valpetrosa ed il nome già spiega che si trattava di una discarica di macerie che ha anticipato la Montagnetta di quasi 8 secoli. Colpa del Barbarossa che nel 1162 distrusse totalmente la città con il chiaro intento di non permetterne più la ricostruzione. Già testardi fin da allora i nostri antenati decisero invece che non se ne sarebbero andati e liberarono Milano dai detriti ancora fumanti e dalle pietre portandole in quel luogo allora piena campagna e neppure periferia.
300 anni dopo da quel letame sarebbe nato un fiore che si chiama Casa dei Grifi, la dimora dell’omonima famiglia che si occupava della riscossione dei tributi per gli Sforza. Un casato di origini mercantili che ebbe però tra i suoi esponenti intellettuali come Leonardo, scrittore di poemi e arcivescovo di Benevento e Ambrogio, archiatra alla corte di Ludovico il Moro. Insomma il medico. Ancora oggi l’archiatra pontificio è il medico del Papa. Una vita intensa quella di Ambrogio che intraprese la carriera ecclesiastica, ma venne anche accusato di un tentativo di avvelenamento di Ludovico il Moro. In seguito venne compensato con la cittadinanza milanese che attestava la sua figura di prestigio. Le cronache del tempo dicono

che morì a Milano, soffocato dal catarro, il 13 novembre 1493. Secondo le disposizioni testamentarie venne sepolto nella chiesa di San Pietro in Gessate (davanti al Palazzo di Giustizia), nella cappella di Sant'Ambrogio da lui fondata ed affrescata da Bernardo Zenale. La pietra tombale in marmo rosso è attribuita a Benedetto Briosco.

Diciamo subito che la struttura originaria della Casa dei Grifi (o dei Griffi o del Grifo) è stata ampiamente modificata con passare degli anni. La struttura originaria è stata inglobata in una costruzione successiva che però non ha intaccato lo stupendo cortile rettangolare delimitato al pian terreno da un portico bramantesco a tutto sesto in cotto su tre lati sorretto da colonne in granito. Suo capitelli lo stemma del casato, il grifo rampante, è all'interno di scudi a testa di cavallo. È comunque definita una delle corti rinascimentali meglio conservate di Milano.

Tra le vicende che portarono alla trasformazione del palazzo, tra cui la costruzione dei piani superiori con i tipici ballatoi a ringhiera, l'insediamento nell'edificio dell'Albergo Gran Parigi, che naturalmente nulla ha a che vedere con l'attuale lussuosissimo Palazzo Parigi che si trova in Corso di Porta Nuova. L'albergo divenne capolinea del servizio diligenze che collegava Milano a Pavia e punto di passaggio delle carrozze partite da Contrada del Monte, 13 (l'attuale via Montenapoleone) e dirette fino a Marsiglia. Erano le diligenze della più nota impresa privata di trasporto persone e cose del lombardo-veneto. L'Impresa Franchetti, come era più comunemente chiamata, creata dal nobile Giuseppe Maria Franchetti di Ponte nel 1813. L'"Impresa di Diligenze e Messaggerie" fu la prima società per azioni della Lombardia e la prima a fornire materiale agli insorti per innalzare la prima barricata delle 5 Giornate in via Montenapoleone, quasi davanti alla sede della ditta.

Porta Garibaldi - Milano

PASSATOIE E ZERBINI

CASELLARI

PORTABICI

CORRIMANO

SCALE E CARRELLI

TRESPOLI E CASSONETTI

MONDIAL

di Albert Zabichi dal 1962

TUTTO PER IL CONDOMINIO

- Sopralluoghi e preventivi GRATUITI e tempestivi.
- Garanzia di lavori eseguiti a regola d'arte.
- Materiali pronti a magazzino.

Viale Monza 113 | 20125 Milano
Tel 02-26141160 | Fax 02-26116400
info@mondialcondominio.it

www.mondialcondominio.it

BACHECHE E PORTAPUBBLICITA'

ANTINFORTUNISTICA

PRODOTTI PER LA PULIZIA

LEVIGATURA MARMO

AL VIA L'ORGANIZZAZIONE PER LA QUINTA EDIZIONE DI ANACIDAY – EXPOCONDOMINIO PER FESTEGGIARE 20 ANNI DI ANACI

Gianfranco Fasan

Con i grandi risultati di oltre **600 amministratori partecipanti** e **22 aziende espositrici** dell'edizione 2014, si aprono ufficialmente i preparativi per la quinta **edizione di ANACIDAY,** l'importante manifestazione rivolta al mondo del condominio, sotto forma di mostra e convegno, promossa da **ANACI MILANO** in collaborazione di **ANACI LOMBARDIA.**

L'appuntamento sarà per il 28 gennaio 2015 al Milan Marriott Hotel, la prestigiosa location che ospiterà la giornata celebrativa dell'Associazione e che quest'anno coinciderà anche con i festeggiamenti per i 20 anni della sua costituzione.

Una giornata di formazione, aggiornamento ma anche soprattutto di festa, per celebrare insieme un traguardo prestigioso a suggello della professionalità di Anaci e dell'immenso lavoro fatto dai Dirigenti, dai tutti i Centri Studi e dall'apporto di tutti gli iscritti in questi vent'anni straordinari.

La giornata sarà una "convention" che comprenderà, oltre all'appuntamento con il Centro studi al mattino, una serie di momenti d'informazione sul ruolo dell'Amministratore alla luce dei recenti Decreti, sul tema dell'ambiente, sull'efficientamento energetico degli edifici e la presentazione del progetto Abitare Biotech.

Con l'atmosfera universale di EXPO 2015, sarà programmato anche un confronto internazionale con la partecipazione del Presidente Europeo del CEPI, Madame Claudine Speltz e di alcuni esponenti europei e di prestigiosi ospiti istituzionali.

Alla sera una cena, GalAnaci, con momenti di spettacolo aperta a tutti gli associati concluderà l'Evento e con il ricavato raccolto sarà promosso un momento di solidarietà con la donazione di alcuni defibrillatori alla città.

Nelle prossime settimane saranno pubblicate tutte le informazioni e le modalità di partecipazione per la festa più speciale dell'anno.

PERICOLI CONDOMINIALI

a cura di Cristoforo Moretti

Questa rubrica si occupa di evidenziare situazioni di pericolo presenti nei condomini italiani.
A prescindere dall'eventuale applicabilità al condominio delle leggi sulla sicurezza del lavoro, gli edifici non devono essere pericolosi per chi li abita, per chi ci lavora, per chi li visita: i codici e la giurisprudenza ci insegnano da sempre che i danni ingiusti devono essere evitati.
Le immagini che seguono vogliono contribuire a diffondere una cultura di prevenzione.

77. Pavimentazioni insidiose

Frutto di combinazioni sfortunate tra progettazioni disattente e correzioni a posteriori, certe pavimentazioni sembrano fatte apposta per testare l'attenzione di chi le percorre.
A sinistra, scendendo le scale ci si imbatte in un falso gradino, in un vero gradino diagonale e in un cordolo rialzato antiallagamento. Quattro materiali diversi nello spazio di poche decine di centimetri.
A destra, scendendo le scale di nuovo un falso gradino, poi lo zerbino e improvvisamente un altro gradino, ma molto più basso e quindi insidioso.

MIGLIORAMENTI POSSIBILI – Migliorare si può, basta averne la volontà.
A sinistra, si può creare un intero pianerottolo antiallagamento, eliminando un gradino della rampa di scale, aumentando di un gradino la discesa verso la porta del locale di destra, da arretrare, e riducendo in altezza la porta verso l'esterno: intervento costoso, ma fattibile.
A destra, è sufficiente rivestire con uno zerbino tutta la pavimentazione dalla prima alzata della scala al piccolo gradino dopo lo zerbino, evidenziando quest'ultimo spigolo con un angolare contemporaneamente di segnalazione e di blocco per lo zerbino.

78. Qui non usare acqua

Dopo la scheda n.50, altri due esempi di come si possa eseguire un lavoro (montaggio di contatori) senza fare 2+2.

A sinistra, speriamo che le tubazioni dell'acqua che passano di fianco e sotto i contatori (di "alta tensione"?) abbiano letto il cartello di divieto.

Sotto, se non è bastata la buona idea di collocare all'esterno i contatori elettrici, in un armadietto mediocramente difeso dalle intemperie, aggiungiamoci anche un nuovo contatore idrico, allacciato pressoché a contatto con i contatori elettrici.

MIGLIORAMENTI POSSIBILI –
Schermare, proteggere, separare, pensare.

APPUNTI SULLA "CONTABILIZZAZIONE" DEL CALORE: DALLE DELIBERAZIONI REGIONALI AL D.LVO 120/2014

Antonio De Marco

Dalla lettura delle varie disposizioni in materia di termoregolazione e contabilizzazione emergono alcune differenze: si intende qui effettuare un percorso di raffronto tra quanto prevedono le Disposizioni regionali e quelle nazionali.

LA D.G.R. LOMBARDIA

La D.G.R. 20.12.2103 n. X /1118 della Regione Lombardia "Aggiornamento delle disposizioni per l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici" all'art. 10 "TERMOREGOLAZIONE AUTONOMA E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE", tra l'altro riporta:

I) Tramite la legge regionale 24/2006 – art. 9 comma lettera c) – è stata resa obbligatoria l'installazione di dispositivi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore in tutti gli impianti centralizzati, anche se già esistenti.

II) Eventuali casi di impedimento tecnico alla installazione dei suddetti dispositivi devono essere riportati in una relazione tecnica a cura del progettista o del tecnico abilitato, da allegare al libretto di impianto. L'impedimento tecnico può riguardare solo gli impianti esistenti, anche se in corso di ristrutturazione, o le sole sostituzioni di generatori di calore.

III) La regolazione climatica deve essere indipendente per singolo ambiente o per singola unità immobiliare e, ove possibile, assistita da compensazione climatica.

IV) La contabilizzazione del calore deve individuare i consumi di energia termica utile per singola unità immobiliare deve essere effettuata anche per i consumi di acqua calda sanitaria, se prodotta centralmente. In caso di impossibilità tecnica nella individuazione dei consumi di energia termica utile riferiti all'acqua calda sanitaria, è prescritta l'installazione di contatori di acqua calda sanitaria che individuino i consumi per singola unità immobiliare.

V) **Per la corretta suddivisione delle spese riguardanti la climatizzazione invernale** e l'uso di acqua calda sanitaria, se prodotta in modo centralizzato, **l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo percentuali approvate dai condomini**.

La quota da suddividere in base ai millesimi di fabbisogno di energia termica utile della singola unità immobiliare, non dovrà superare comunque il limite massimo del 50%.

È fatta salva la possibilità per le prime due stagioni termiche successive all'installazione dei suddetti sistemi di suddividere le spese con il criterio precedentemente adottato.

VI) Nel caso in cui il circuito di distribuzione e utilizzazione del calore sia composto da corpi scaldanti di diversa tipologia, si dovrà procedere all'installazione di contatori di energia termica utile di tipo diretto, per suddividere l'energia utilizzata per le singole zone e successivamente dotare le diverse zone di sistemi di contabilizzazione compatibili con i corpi scaldanti della zona specifica.

VII) Nella progettazione del sistema di termoregolazione e contabilizzazione dell'energia termica utile, il Tecnico abilitato, deve tener conto delle diverse esposizioni delle unità abitative, degli ambienti situati al primo ed ultimo piano dell'edificio, dell'equilibratura dell'impianto. Tali caratteristiche dovranno essere evidenziate in una relazione da consegnare al Committente per individuare gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche e i criteri di ripartizione delle spese.

VIII) La normativa di riferimento per la ripartizione delle spese di riscaldamento per gli impianti centralizzati è la norma UNI 10200.

Per i sistemi di contabilizzazione indiretta è inoltre prevista la possibilità di avvalersi di dispositivi conformi alle norme UNI EN 384, UNI /TR 11388 o UNI 9019.

Bisogna segnalare che la precitata D.G.R, fornisce la definizione di contabilizzazione del calore, come segue:

Contabilizzazione del calore: la determinazione dei consumi individuali di energia termica utile dei singoli utenti basata sull'utilizzo di contatori di calore, **ripartitori o altri dispositivi conformi alla normativa di riferimento.**

La contabilizzazione di calore è definita diretta se si utilizzano contatori di calore, indiretta negli altri casi.

La d.g.r. non fornisce comunque la definizione di ripartitore o degli altri dispostivi conformi (e neanche quella di contatore di calore) demandando alle norme tecniche.

IL D.LVO 102/2014

Vediamo ora, cosa prevede il D.LVO 04. Luglio 2014 n. 102 "Attuazione della direttiva 2012 /27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE"

All'art. 9 comma 5, è riportato:

I) Per favorire il contenimento dei consumi energetici, attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale:

a) qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, **è obbligatoria entro il 31**

Vezzosi Ireneo ®
DAL 1958

VEZZOSI IRENEO
di Vezzosi Flavio Giuseppe
Tel. 02 60781512 - 02 69004651
Fax 02 69004651
Cell. 338 7984536
Sede amministrativa:
Piazzale Salvatore Farina, 18/10 - 20125 Milano
Sede operativa:
Via Alberto Nota, 43 - 20126 Milano

Igiene, qualità e sicurezza nei luoghi di lavoro

- PRODOTTI CERTIFICATI PRESIDIO MEDICO CHIRURGICO ED ANTIBATTERICI
- PRODOTTI ED ATTREZZATURE DA AZIENDE CERTIFICATE UNI EN ISO 14001: 2004
- SACCHI IMMONDIZIA BIODEGRADABILI
- MATERIALI DI PULIZIA CON SCHEDE TECNICHE E DI SICUREZZA COME DA REGOLAMENTO (CE) N. 1907/2006
- ANTINFORTUNISTICA PER LA SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO
- SALE MARINO STRADE SICURE

dicembre 2016, l'installazione da parte delle imprese di fornitura del servizio di un contatore di calore in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura.

b) nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, **è obbligatoria l'installazione entro il 31.12.2016, da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare,** nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. **L'efficienza in termini di costi, può essere valutata con riferimento alla norma UNI EN 15459.**
Eventuali casi di impossibilità tecnica all'installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati nell'apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato.

c) **nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento, si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore** posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto dalla norma UNI 834, con esclusione di quelli situati nelle parti comuni degli edifici, **salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi, con riferimento alla norma UNI EN 15459**.
In tali casi sono presi in considerazione altri metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore.

d) per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni, **l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200.**

LA NORMA UNI 10200 /2013: CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

La norma UNI 10200 del febbraio 2013, rappresenta la seconda edizione rispetto a quella del 2005.

Lo scopo della norma è di stabilire i principi generali per la ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, negli edifici condominiali provvisti o meno di dispositivi per la <contabilizzazione>, distinguendo i consumi volontari di energia termica delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi (perdite di sistema).

Di fatto la norma fornisce alcune indicazioni per la ripartizione delle spese di climatizzazione invernale in edifici di tipo condominiale sprovvisti di qualsiasi tipo di contabilizzazione dell'energia termica e /o dispositivi di termoregolazione.

La norma specifica anche i criteri di ripartizione della spesa per climatizzazione invernale ed ACS distinguendo gli impianti in base alla presenza o meno, di termoregolazione e, in assenza di quest'ultima, in funzione della tipologia del sistema di emissione.

In particolare, per quanto riguarda la <contabilizzazione> indiretta, la norma contempla che si possa fare ricorso a tre sistemi:

I) Contabilizzazione indiretta basata sul totalizzatore di zona termica e /o unità immobiliare, per il calcolo dell'energia termica utile tramite i tempi di inserzione del corpo scaldante compensati dai gradi – giorno della unità immobiliare, secondo la norma UNI 9019.

II) Ripartizione delle spese di climatizzazione invernale mediante valvole sui corpi scaldanti e totalizzazione dei tempi di inserzione, secondo la norma UNI / TR 11388.
III) Installazione di ripartitori dei costi di riscaldamento, applicati ai radiatori ed alimentati elettricamente (batteria) secondo la norma UNI –EN 834

Il consumo involontario è quello dovuto alle dispersioni dell'impianto (distribuzione primaria, distribuzione secondaria, eventuale accumulo, ecc.) mentre il consumo volontario è quello riconducibile all'azione del singolo utente che agisce sui sistemi di termoregolazione nella propria u.i., al fine di **garantire determinate condizioni climatiche in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare.**

La norma UNI 10200 si può applicare agli impianti dotati di termoregolazione, con possibilità di prelievo volontario da parte dell'utilizzatore, oppure agli impianti sprovvisti di termoregolazione.

Gli impianti dotati di termoregolazione, ove il singolo utilizzatore può azionare i dispositivi per determinare (nei limiti delle caratteristiche termiche dell'involucro disperdente), il proprio consumo volontario di energia termica utile, si distinguono in:

- impianti provvisti di contatori di calore per la contabilizzazione diretta.

- impianti provvisti di dispositivi per la contabilizzazione indiretta.

In genere negli impianti termici centralizzati, con distribuzione a colonne montanti (verticale),
la regolazione della temperatura avviene:

- regolazione della temperatura del generatore (modulazione del generatore);
- regolazione (mediante miscelazione) della temperatura di mandata compensata con la temperatura esterna;
- regolazione locale (singolo appartamento o singolo ambiente) mediante azione sulla emissione del calore dell'apparecchio riscaldante (on-off oppure modulante).

I corpi scaldanti installati nei condomini sono:

- radiatori (ghisa, acciaio, alluminio);
- termoconvettori;
- ventilconvettori;
- pannelli radianti a pavimento, soffitto o parete (raramente);
- griglie o bocchette di mandata aria calda proveniente dalla apposite Centrali di Trattamento Aria CTA oppure UTA.

Compatibilità tra apparecchi e sistema di contabilizzazione indiretta

Radiatori
Si presta bene sia la contabilizzazione indiretta con ripartitori di cui alla norma UNI 834 e sia la ripartizione indiretta secondo la UNI / TR 1138 e UNI 9019.

Termoconvettori
La contabilizzazione indiretta secondo la UNI / TR 1138 e UNI 9019 è ottimale, però si presta bene anche la contabilizzazione indiretta con ripartitori secondo la norma UNI 834

Ventilconvettori
Sotto determinate condizioni (in particolare ventilconvettore a velocità fissa), può essere realizzata, pur in condizioni non ottimali, la contabilizzazione indiretta secondo la UNI / TR 1138 e UNI 9019

Pannelli radianti
Se i pannelli sono intercettabili, in via teorica è possibile applicare la contabilizzazione indiretta secondo la UNI / TR 1138 e UNI 9019, però con risultati non ottimali.

LA PROGETTAZIONE DELL'IMPIANTO DI CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA
Per installare ed adottare i sistemi di contabilizzazione indiretta, è necessario effettuare una valutazione delle prestazioni energetiche dell'edificio, al fine di individuare:

I) Rendimento medio stagionale della caldaia o il COP (Coefficiente Of Performance);
II) Calcolo delle perdite di rete (trasposto e distribuzione) cosiddette perdite di sistema;

Il progetto deve contenere:

a) rilievo di tutti i corpi scaldanti installati e determinazione della potenza termica installata nei singoli appartamenti;
b) scelta del tipo di contabilizzazione indiretta e dettagli di installazione dei dispositivi: nel caso di ripartitori bisogna indicare la posizione esatta sui radiatori anche in base alle indicazioni del costruttore dei dispositivi, al tipo di sensore ed al tipo di lettura (locale o a distanza) che si intende effettuare.
c) rilievo del tipo di radiatore (dimensioni e conformazione) del tipo di attacco (mandata e ritorno possono essere in rame, ferro nero, materiale plastico), modello del corpo valvola (diritto o ad angolo).
d) tipo di termoregolazione applicata o da applicare;
e) tipo di testa termostatica e del relativo sensore (incorporato o a distanza) oppure il tipo di elettrovalvola (due vie- tre vie, ec..);

f) verificare il dimensionamento della pompa di circolazione che deve essere compatibile con il tipo di valvola di regolazione adottata, tenendo conto dello stato di perdite di carico effettivo delle tubazioni (sezioni ridotte per occlusioni, incrostazioni, ecc…);
g) certificazione delle potenze memorizzate nei sistemi di contabilizzazione;
h) formulazione del prospetto di contabilizzazione;
i) redazione del manuale di istruzioni per l'uso dei diversi componenti e consigli per la corretta gestione;

TERMOREGOLAZIONE E GESTIONE ECONOMICA DEGLI IMPIANTI

È noto che per aggiungere o sottrarre energia termica (calore) all'aria di un locale / ambiente, al fine di controllare la temperatura e/o l'umidità, si utilizza un mezzo fisico (acqua, aria, gas refrigerante), denominato fluido "**termovettore**" che a sua volta, interagisce con l'ambiente, secondo determinate trasformazioni termodinamiche di conduzione, convezione e miscelazione o irraggiamento.

La termoregolazione è l'insieme delle operazioni tendenti a far assumere e mantenere un determinato valore o una determinata sequenza di valori prescritti a una certa grandezza a partire dalla misura della grandezza stessa o di una sua funzione conosciuta.

Per ottenere tali azioni, si deve impiegare un <complesso di regolazione> ovvero una catena di regolazione costituita da elementi sensibili e organo regolante, tra loro ordinati e collegati. Le caratteristiche di funzionamento, fondamentalmente sono di:

a) regolazione di tipo P – proporzionale;
b) regolazione di tipo D – derivata;
c) regolazione di tipo I – integrale;

- Schema generale di termoregolazione (Fig. 1)

Controllo della temperatura (mandata e ritorno) della rete del fluido termovettore con compensazione in funzione della temperatura esterna.

Fig. 1a: complesso di regolazione

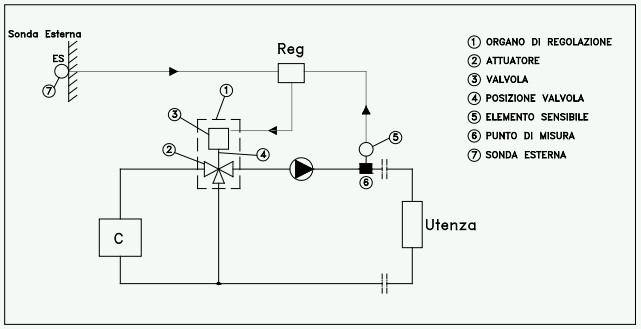
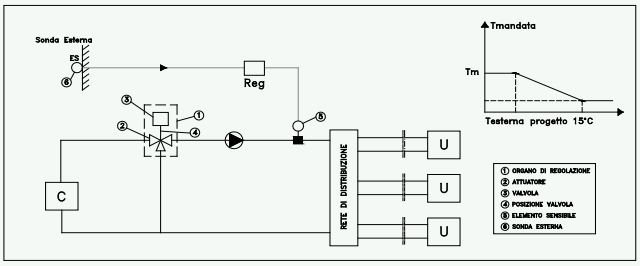


Fig. 1b: controllo temperatura sulla mandata e ritorno



Con questo schema si effettua la regolazione della temperatura della <rete> con compensazione in funzione della temperatura esterna. Ciò permette di ridurre le perdite di distribuzione e di funzionare a carico parziale.
È la tipica regolazione di un impianto condominiale dove non sono presenti sonde nei singoli locali / ambienti. Sono installati i seguenti componenti:

REG = Regolatore elettronico
Apparecchio collegato ad una o più sonde di temperatura e temperatura esterna

SE = Sonda esterna
Sensore di temperatura esterna, compatibile con il regolatore.

STM = Sonda temperatura di mandata

Il Regolatore trasmette un segnale al sistema di generazione che a sua volta, varia la temperatura dell'acqua in funzione della temperatura esterna misurata. La regolazione della temperatura di mandata può essere ottenuta

con <miscelazione> dell'acqua di mandata con l'acqua di ritorno, o meglio, agendo direttamente sulla potenza del bruciatore <modulante>.

LA NORMA UNI 9019 PREVEDE SISTEMI BASATI SUL TOTALIZZATORE DI ZONA TERMICA E/O UNITÀ IMMOBILIARE PER IL CALCOLO DELL'ENERGIA TERMICA UTILE TRAMITE I TEMPI DI INSERZIONE DEL CORPO SCALDANTE COMPENSATI DAI GRADI GIORNO DELL'APPARTAMENTO.

Il sistema prevede un termostato (o cronotermostato) ambiente, installato in ogni singola unità immobiliare o corpo scaldante, che consente comandando la valvola di zona o di corpo scaldante (con azione ON /OFF – TUTTO / NIENTE), l'afflusso del fluido termovettore alla relativa sezione di impianto ed il contemporaneo inserimento del totalizzatore di zona termica o di unità immobiliare.

- Controllo sull'emissione

1) Controllo automatico su ogni locale / ambiente con valvole termostatiche sui singoli radiatori (Fig. 2)

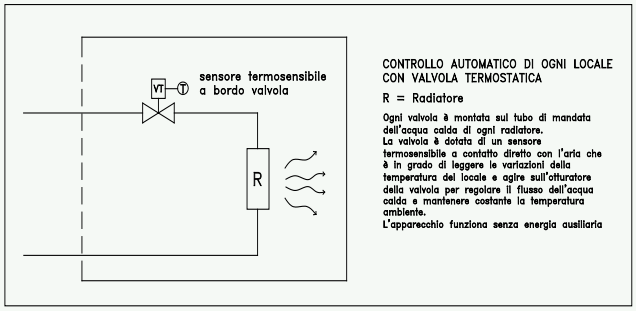

sensore termosensibile
a bordo valvola
VT
R
CONTROLLO AUTOMATICO DI OGNI LOCALE
CON VALVOLA TERMOSTATICA
R = Radiatore
Ogni valvola è montata sul tubo di mandata
dell'acqua calda di ogni radiatore.
La valvola è dotata di un sensore
termosensibile a contatto diretto con l'aria che
è in grado di leggere le variazioni della
temperatura del locale e agire sull'otturatore
della valvola per regolare il flusso dell'acqua
calda e mantenere costante la temperatura
ambiente.
L'apparecchio funziona senza energia ausiliaria

Fig.2: controllo automatico di ogni locale con valvola termostatica sui singoli radiatori

Ogni valvola è montata sul tubo di mandata dell'acqua calda di ogni radiatore. La "valvola" è dotata di un sensore termosensibile a contatto diretto con l'aria che percepisce le variazioni di temperatura del locale e conseguentemente agisce sull'otturatore della valvola regolando il flusso dell'acqua calda per mantenere costante la temperatura del locale. La valvola termostatica funziona senza energia elettrica ausiliaria e non è dotata di possibilità di collegamento / comunicazione seriale.

2) Controllo automatico su ogni locale / ambiente con valvola e regolatore elettronico (Fig. 3)

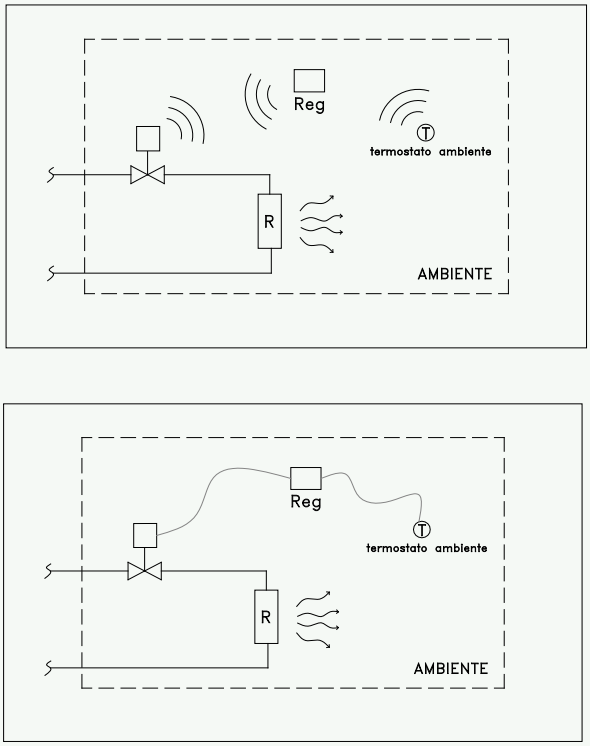


Fig. 3a: sistema di regolazione wireless Fig. 3b: sistema di regolazione con cavo

Il regolatore elettronico, con termostato ambiente a bordo o remoto, regola la mandata dell'acqua calda comandando in modalità on/off (aperto / chiuso) oppure modulante, l'elettrovalvola EV.

- Controllo sulla temperatura dell'acqua (mandata e ritorno) e sull'emissione

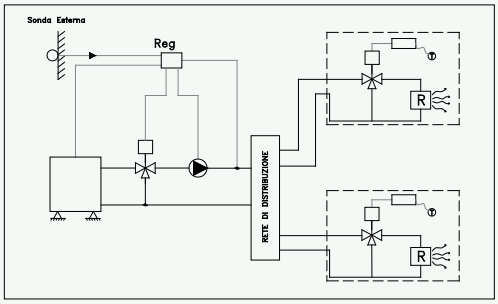
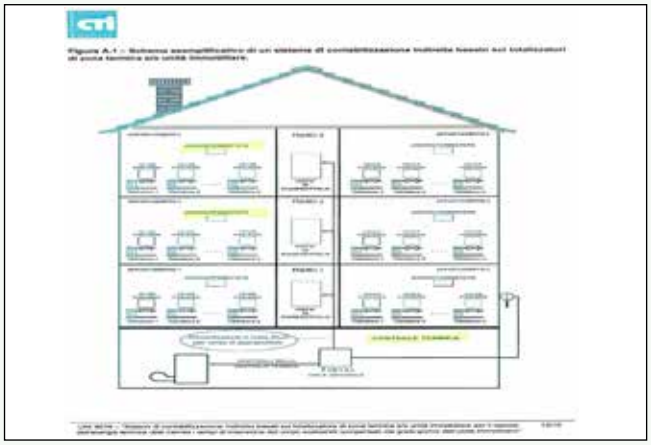


Fig. 4: Controllo sulla temperatura dell'acqua, mandata e ritorno, con compensazione esterna e sull'emissione (di zona o localizzata), con elettrovalvola (con modalità on/off oppure modulante)

La temperatura dell'acqua di mandata, ad esempio all'ingresso del collettore di mandata, è legata alla temperatura esterna, in base alla compensazione climatica. Ogni ambiente regola la propria temperatura con il proprio regolatore che agisce sulla rispettiva valvola. La temperatura del fluido termovettore in ogni ambiente è continuamente modificata (controllo scorrevole) in funzione della temperatura esterna e del <set point> dell'ambiente controllato.



RIDUZIONE DELLA RESA DEL CORPO SCALDANTE IN BASE ALLA TEMPERATURA DI MANDATA ED AL TIPO DI ATTACCO M/R

La temperatura della superficie dei radiatori dipende dalla temperatura di mandata e di ritorno.

Bisogna tenere conto che i radiatori impiegati, costruiti secondo le norme tedesche del DIN o quelle italiane UNI - ECOMAR (erano) e sono tuttora caratterizzati da emissione termica stabilita da prove di laboratorio con temperatura media dell'acqua nel radiatore di 80°C e temperatura ambiente di 20°C. I radiatori sono corpi scaldanti costituiti da elementi componibili per la formazione di vere batterie radianti: sono fabbricati in ghisa, acciaio, e leghe di alluminio. La denominazione <radiatore> non è del tutto appropriata perché i suddetti corpi scaldanti hanno la maggiore emissione (circa il 70%) per convenzione ed una parte minore (circa il 30%) per radiazione. Le norme garantiscono l'effettiva resa termica di impiego del corpo scaldante, sulla base di un ΔTn (salto termico nominale) di 60°C, che implica di avere temperatura di mandata di 90°C e di ritorno di 70°C oppure temperatura di mandata di 85°C e ritorno di 75°C.

ΔTn = (Te + Tu) / 2 – Ti dove:
Te = temperatura dell'acqua entrante nel radiatore °C;
Tu = temperatura dell'acqua uscente dal radiatore °C;
Ti = temperatura dell'ambiente pari a 20°C ;

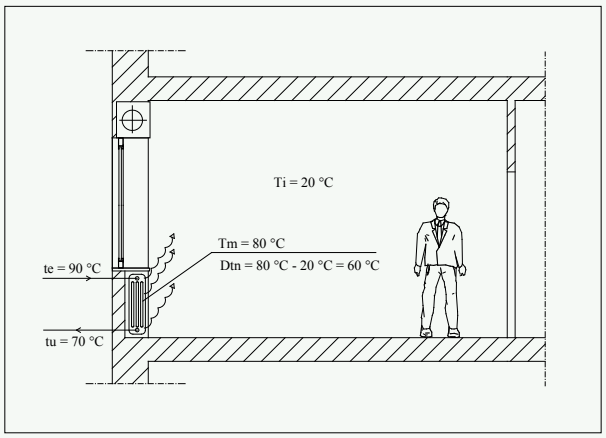
Per avere ΔTn = 60 si può ad esempio avere:
ΔTn = (90 + 70) / 2 - 20 = 60°C oppure ΔTn = (85 + 75) / 2 – 20 = 60°C

È chiaro che, per vari motivi, non si possono alimentare radiatori con temperatura di 90°C e quindi vengono alimentati a temperature più basse. Evidentemente, la potenza termica di un radiatore, varia se il ΔTn è diverso da 60°C: per calcolare l'emissione termica di un radiatore, quando il ΔTn è diverso da 60°C, bisogna tenere conto di un fattore di correzione (il famoso f*attore f*).

Se un radiatore ha la potenzialità resa pari 100% quando il ΔTn è di 60°C, la sua emissione termica, diminuisce al diminuire di ΔTn – vedasi tabelle seguenti -

Potenzialità termica resa da un corpo scaldante in funzione del salto termico nominale

Salto termico nominale Δtn [°C]	Potenzialità resa [%]
60	100
50	78
40	58
30	39



Esempio (virtuale): corpo scaldante con temperatura di entrata Te di 90°C e uscita
dell'acqua Tu di 70°C, all'interno di un locale con temperatura Ti di 20°C
In questo caso, il salto termico nominale ΔTn risulterebbe di 60°C

Inoltre bisogna tenere conto del fatto che le modalità di prova (resa) di emissione dei corpi scaldanti, sono effettuate con mandata in alto su un lato e uscita in basso dal lato opposto. Nella realtà si riscontra, molto spesso, che l'entrata avviene in alto e l'uscita in basso dallo stesso lato.
Evidentemente in questo caso si ha una riduzione di resa di cui bisogna tenere conto.

Manutenzione dei sistemi di contabilizzazione: il Responsabile del Servizio di Contabilizzazione RSC

Il corretto funzionamento dei componenti della contabilizzazione al servizio della singola unità immobiliare deve essere garantito dal proprietario della unità stessa. L'utilizzatore è responsabile dell'eventuale manomissione delle apparecchiature di contabilizzazione. I componenti dei sistemi di contabilizzazione destinati alla raccolta dei dati, alla loro elaborazione, alla loro teletrasmissione a livello di fabbricato o di complesso edilizio devono essere mantenuti efficienti a carico di tutti i proprietari.
Ogni intervento di manutenzione, riparazione o sostituzione deve tuttavia essere effettuato attraverso il Responsabile del Servizio di Contabilizzazione. Qualsiasi tipo di intervento diretto dell'utente o del proprietario è assimilabile a manomissione.

Influenze esterne causate da campi elettromagnetici, elettrostatici e magnetici

L'ubicazione deve essere preventivamente analizzata perché i ripartitori possono produrre errori di risposta a causa di influenze esterne prodotte da campi magnetici alternati a frequenza di 50 Hz (vicinanza a linee elettriche aeree, cabine elettriche nel volume edilizio condominiale, apparati elettrici di potenza, avviamento motori di potenza, compressori, gruppi frigoriferi, fulminazioni in vicinanza, ecc.), radiazioni elettromagnetiche a frequenze commerciali tra 100 kHz e 160 MHz (stazioni radio, comunicazioni, ecc..), campi magnetici continui (linee elettriche tranviarie – ferroviarie, campi magnetici permanenti per presenza di laboratori, ecc..), scariche elettrostatiche (presenza di condensatori di potenza), sovratensioni di rete o trasversali.

Informazioni agli utilizzatori

Il Responsabile del Servizio di Contabilizzazione RSC, deve fornire agli utilizzatori dettagliate informazioni sul servizio di contabilizzazione ed istruzioni per il suo utilizzo corretto. L'utilizzatore deve utilizzare l'impianto in modo conforme alle suddette istruzioni.

San Gottardo in Corte - Campanile

DIECI FATTI SULLA VERIFICA DI MESSA A TERRA IN CONDOMINIO

Cristoforo Moretti

Il decreto del Presidente della Repubblica n.462 del 2001 regola la periodicità – biennale o quinquennale – delle verifiche da compiere sugli impianti di messa a terra nei luoghi di lavoro: **in tutto il decreto (fatto n.1) titolare degli obblighi è sempre e soltanto il "datore di lavoro"**, per cui in un luogo in cui manca un datore di lavoro, per assenza di lavoratori come individuati dal d.lgs. 81/2008 (art.2 comma 1 lettera a), il decreto 462 non si applica. Semplice, esplicita scelta del Legislatore. Due esempi non casuali di luoghi senza datore di lavoro: un'abitazione privata, un condominio senza dipendenti.

...si conferma che un organismo autorizzato non può stabilire rapporti di collaborazione coordinata e continuativa con chi svolge attività di consulenza, progettazione, installazione o manutenzione, indipendentemente dal fatto che si tratti dell'impianto oggetto della verifica o di altri consimili.

Gli unici due soggetti tra i quali si instaura il rapporto conseguente agli obblighi di verifica sono il datore di lavoro, titolare, e l'Organismo di verifica autorizzato. (**fatto n.2: testo tratto da Ministero delle Attività Produttive, nota 781191/2002**)

I verificatori degli Organismi abilitati sono incaricati di pubblico servizio; ne consegue che, qualora nel corso delle verifiche, rilevino situazioni che presentano le caratteristiche delle ipotesi di reato, gli stessi sono tenuti a darne comunicazione al servizio ispettivo della ASL/USL/ARPA territorialmente competente. (**fatto n.3: testo tratto da Ministero delle Attività Produttive, nota 826303/2003**)

Per quanto riportato alla nota di cui al fatto 3, se un organismo abilitato, incaricato come tale di una verifica ai sensi del dPR 462/2001, rileva situazioni che presentano caratteristiche di ipotesi di reato (esempio: manca la dichiarazione di conformità di un impianto elettrico che dovrebbe averla), deve segnalarlo agli enti competenti.

Se non lo fa, e trasforma la sua prestazione in una consulenza, secondo la nota di cui al fatto 2 compie un'attività non consentita.

Le note ministeriali non hanno valenza giuridica (fatto n.4).

Per gli edifici condominiali c'è l'obbligo di verifica quando sono presenti nel condominio attività lavorative alla diretta dipendenza del condominio, come per esempio il portiere. Laddove nel condominio siano presenti altre attività professionali (es. studi professionali, attività commerciali, etc.) ogni datore di lavoro ha l'obbligo di richiedere la verifica dell'impianto di terra relativo alla propria attività, indipendentemente dalla verifica dell'impianto di terra richiesta per il condominio. Nei casi in cui non si applica il DPR 462/2001, perché non vi sono lavoratori

dipendenti, è comunque necessario mantenere in efficienza l'impianto di terra condominiale. A tal fine è opportuno prevedere controlli periodici. (**fatto n.5: testo tratto da Guida alla sicurezza elettrica nel condominio – Prosiel in collaborazione con Anaci, 2004**)

Tra i soci di Prosiel: Enel, IMQ, CEI, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali, eccetera.

[L'obbligo di applicazione del dPR 462/01 deve] *ritenersi sussistente ogni qual volta sia comunque individuabile un ambiente di lavoro e quindi anche quando non si sia in presenza - al momento - di rapporto di lavoro dipendente strictu sensu potendo tale rapporto essere instaurato anche successivamente per decisione assembleare. ... la ratio legis della richiamata normazione deve infatti essere individuata nella inalienabile esigenza di garantire l'incolumità di tutti coloro che vengono chiamati, a vario titolo, a prestare la propria attività lavorativa presso un luogo ove risulti situato un impianto elettrico.* (**fatto n.6: testo tratto da Ministero delle Attività Produttive, nota 10723/2005**)

Naturalmente, se questa nota ministeriale avesse valore di legge (cfr. fatto 4), gli obblighi stabiliti dal Legislatore in capo al solo datore di lavoro (cfr. fatto 1) si sposterebbero in capo a tutti i proprietari di impianti, compresi i condomini senza dipendenti e tutte le unità immobiliari private di tutta la nazione.

Domanda: È possibile eseguire e di conseguenza redigere il verbale, di una verifica periodica di 462/01 in abitazione privata, senza dipendenti, senza dipendenti da terzi continuativi (es. impresa di pulizie 2 volte la settimana), ma solo dipendenti da terzi occasionali (es. idraulico)?

Risposta: L'impianto non è soggetto alle disposizioni del DPR 462/01. La verifica in questo caso si configurerebbe come consulenza vietata dal Ministero delle attività produttive. (**fatto n.7: testo tratto da Guida CEI 0-14: 2005-03**)

La verifica dell'impianto di messa a terra ai sensi del dPR 462/01 non è e non può essere verifica/controllo/accertamento dello stato dell'impianto elettrico, quindi **non ha alcun valore esimente sulle responsabilità del titolare dell'impianto elettrico, regolate (fatto n.8) da leggi diverse dal dPR 462/01**. Soprattutto in caso di inapplicabilità del dPR 462/01 per assenza di datore di lavoro.

- la verifica prevista dal D.P.R. n. 462/01 deve essere intesa solo come vigilanza da parte dello Stato della sussistenza di alcune condizioni di sicurezza nei luoghi di lavoro. Non va intesa, invece, come la garanzia dell'esistenza e del mantenimento delle effettive condizioni di sicurezza che discendono da quanto previsto dall'art. 6 del D.M. 37/08 e, ove applicabile, dall'art. 86, commi 1 e 3 del D. Lgs. 81/08 e s.m.i. (è dal rispetto di tali obblighi che il magistrato potrà stabilire le eventuali responsabilità in caso di infortunio);

- gli impianti non soggetti alle disposizioni del D.P.R. n. 462/01 (esercìti quindi in assenza di datore di lavoro) non possono essere oggetto di vigilanza da parte degli enti di cui sopra [Asl, Arpa ed organismi notificati] *poiché tale attività si configurerebbe come consulenza, espressamente vietata dal Ministero dello Sviluppo Economico.* (**fatto n.9: testo tratto da Periti Industriali di Milano e Lodi, circolare 1/2010**)

Fatto n.10: la periodica e documentata MANUTENZIONE agli impianti elettrici e di messa a terra può salvare la vita.

Sentenze

La presente rubrica è a cura dell'avv. Eugenio Antonio Correale e si compone di due parti per ogni sentenza: l'estratto ed un breve commento dello stesso avv. Correale

1260..*condominio; spese per la conservazione dell'impianto elettrico. Negozi privi di accesso all'androne comune.*
In tema di condominio negli edifici, l'art. 1123, secondo comma, codice civile trova applicazione per le spese attinenti alle parti e ai servizi che, per loro natura, sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini, talché tale norma non trova applicazione per la spesa di messa a norma dell'impianto elettrico condominiale ai sensi della legge 46/1990 (attuale D.M. 37 del 2008). A tale fine occorre considerare l'impianto elettrico che per effetto della presunzione di condominialità disposta dall'articolo 1117 c.c. n. 3. 3, cod. civ., in mancanza di titolo contrario, l'impianto elettrico è comune a tutti i condomini. Quindi, le spese per la sua messa a norma devono essere poste a carico di tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà. Corte di Cassazione, seconda sezione civile, sentenza n.17880 del 12 agosto 2014

Nel caso di specie era stata esperita consulenza tecnica d'ufficio che non aveva individuato alcun contatore riferibile ad utenze di locali commerciali di piano terra. Partendo da tale constatazione, il Tribunale aveva ritenuto che le spese per la messa a norma dell'impianto elettrico non potessero gravare sulle unità immobiliari che non disponevano di contatore e quindi di specifico collegamento all'impianto sul quale era intervenuto il condominio. Come si è detto, la Corte Suprema ha ragionato in senso affatto contrario, ritenendo preminente la presunzione di appartenenza al novero delle parti comuni. La soluzione adottata dai giudici supremi convince molto, ma il plauso che si esprime deriva piuttosto da ricostruzioni in fatto derivate dal comune sapere che dalle circostanze riferite nella motivazione. Infatti, se davvero si fosse trattato di messa a norma di un impianto elettrico di nessun interesse per un singolo condomino, sarebbe stato davvero difficile ipotizzare che quest'ultimo debba concorrere alle spese alla stregua di presunzione semplice vinta da accertamenti compiuti addirittura mediante C.T.U. Il punto è che dalla concreta fattispecie sembra emergere ben altro che l'assoluta esclusione di ogni utilità per il singolo condomino. L'amministratore del condominio aveva curato la "messa a terra" dell'impianto elettrico poiché lo stesso serviva per illuminare le scale ed inoltre perché occorreva preservare l'intera compagine condominiale da responsabilità per incidenti o per i numerosi rischi insiti nell'utilizzazione dell'energia elettrica In considerazione dell'attitudine della messa a norma ex L. 46 del 1990 a servire l'interesse comune e ad allontanare l'emergere di responsabilità dell'intero condominio, sarebbe stato fuori luogo invocare il condominio parziale ed anche una diversa misura dell'utilità offerta a questo o a quel condomino.

1261..*condominio; amministratore; azioni giudiziali; carenza di legittimazione attiva per le causa che abbiano ad oggetto la modifica dei diritti dei singoli, come sanciti dal regolamento.*
Deve essere affermato il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio in relazione ad una domanda di modifica di un regolamento contrattuale di condominio allegato agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari e trascritto alla Conservatoria dei Registri

Immobiliari, nonché della richiesta di modifica delle tabelle millesima contrattualmente attribuite; invero l'amministratore non è legittimato ad agire in giudizio al di fuori delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 c.c.. Corte di Cassazione, seconda sezione civile, sentenza n.22464 del 22 ottobre 2014

Il condominio aveva tentato di proporre domande ad altissimo spettro e, come talvolta accade, l'eccesso di prudenza non gli ha troppo giovato. L'amministratore aveva agito per chiedere l'eliminazione di alcune opere eseguite da un singolo condomino, accusato di avere disposto scavi che avrebbero ampliato la cubatura della sua unità immobiliare e di avere anche occupato alcuni enti comuni con impianti destinati unicamente alla sua proprietà. Forse perché riteneva deboli le proprie pretese, che concernevano fatto di esiguo rilievo concreto, il condominio aveva aggiunto che se le dette domande non fossero state accolte, il giudice prendesse comunque atto dell'incremento di cubatura della proprietà del convenuto e disponesse la revisione della tabella millesima contenuta nel regolamento contrattuale. La previsione del condominio sulla domanda principale si è puntualmente avverata ma, respinta la domanda di ripristino, sorte identica ha conosciuto anche quella di revisione dei millesimi che la Corte di Cassazione ha disatteso per carenza di legittimazione attiva dell'amministratore. La soluzione convince, anzi era addirittura ineluttabile per il regime antecedente alla riforma del condominio. Notevoli dubbi si pongono, al contrario in relazione al nuovo testo dell'art. 69 disp. att. c.c. nel quale è espressamente statuito che: *"ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini"*. In attesa di approfondimenti davvero auspicabili, si porre attenzione sulla più ampia portata dell'insegnamento che viene commentato, poiché la Corte Suprema ha ribadito che esorbita dall'ambito delle attribuzioni di competenza dell'amministratore la domanda che abbia ad oggetto la modifica dei diritti dei singoli condomini quali riconosciuti nel regolamento contrattuale. Siffatte domande, quindi, devono essere proposte nel contraddicono di tutti i condomini. Poiché su tale punto non si cessa mai di registrare oscillanti prese di posizione, appare utile registrare per una volta delle conferme.

1262..*condominio; spese per la conservazione dell'impianto elettrico. Negozi privi di accesso all'androne comune.*
Qualora la vasca o fossa settica serva all'uso comune del condominio, fungendo da collettore degli scarichi dell'intero stabile, non può che avere natura condominiale ai sensi dell'art. 1117, comma 1, c.c., allorché non sussista un titolo che diversamente stabilisca. Ne deriva che i singoli condomini che utilizzano la predetta fogna, ai sensi dell'art. 2051 c.c., devono contribuire alle spese di utilizzazione e manutenzione dell'impianto, essendo tenuti anche al risarcimento dei danni eventualmente causati dall'impianto fognante in parola sia agli altri condomini che a terzi. Corte di Cassazione, seconda sezione civile, sentenza n.22179 del 20 ottobre 2014

Anche nell'occasione che qui interessa la Corte di Cassazione ha valorizzato la presunzione di appartenenza al novero delle parti comuni fissata dall'articolo 1117 c.c.
Nel caso di specie la controversia era insorta poiché la fossa settica, anziché nel sottosuolo dell'edificio condominiale, risultava collocata all'interno dei locali di una condomina, sotto il pavimento del locale in questione, ed inoltre era chiusa e completamente inaccessibile dall'esterno.

Partendo da considerazioni che in realtà sono risultate meramente suggestive, un condomino aveva sostenuto che la fossa settica non potesse ritenersi un bene di proprietà comune ex art. 1117 c.c. n. 3. Del tutto contraria è stata la decisione della Corte, che ha rilevato come la vasca o fossa settica, servendo all'uso comune del condominio, non può che avere natura condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c., comma prima. Nella motivazione è stato rilevato che la vasca funge da collettore degli scarichi dell'intero edificio, essendo posta nel sottosuolo dello stesso" completamente chiusa e separata dal piano terra, ripresentando un manufatto antico divenuto nel tempo "fossa a perdere" cioè raccolta delle acque nere e bianche, poste a contatto con il terreno nel quale via via si erano disperse". Per tale dirimente ragione la vasca non può essere ritenuta di proprietà esclusiva del proprietario de negozio sovrastante, con l'ulteriore conseguenza che i singoli condomini che utilizzano la fogna, ai sensi dell'art. 2051 c.c., devono contribuire alle spese di utilizzazione e manutenzione dell'impianto e sono inoltre tenuti al risarcimento dei danni eventualmente causati dall'impianto fognante in esame sia agli altri condomini che a terzi (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15096 del 17/06/2013).

1263..appalto*; responsabilità dell'appaltatore; responsabilità per i danni a terzi.*
In materia di appalto, di norma l'appaltatore risponde dei danni cagionati a terzi ed eventualmente anche dell'inosservanza delle legge penale durante l'esecuzione del contratto, attesa l'autonomia con cui egli svolge la sua attività nell'esecuzione dell'opera o del servizio appaltato, organizzandone i mezzi necessari, curandone le modalità ed obbligandosi a fornire alla controparte l'opera o il servizio cui si era obbligato. Il controllo e la sorveglianza del committente, invece, si limitano all'accertamento ed alla verifica della corrispondenza dell'opera o del servizio affidato all'appaltatore con quanto costituisce l'oggetto del contratto. Corte di Cassazione, seconda sezione civile, sentenza n. 20557 del 30 settembre 2014

Il danneggiato aveva convenuto in giudizio sia il Condominio che l'amministratore in proprio e il direttore dei lavori, asserendo la sussistenza di una culpa in vigilando. Le responsabilità erano asserite poiché il Condominio aveva *"autorizzato i relativi lavori mancando poi di seguirli nonostante il periodo di intense piogge"*; mentre l'amministratore era ritenuto responsabile per essere *"venuto meno ai suoi doveri di vigilanza, onde evitare che dall'esecuzione delle opere derivassero danni agli immobili"*. La Corte ha confermato che in tema di appalto è di regola l'appaltatore che risponde dei danni provocati a terzi ed eventualmente anche dell'inosservanza della legge penale durante l'esecuzione del contratto, attesa l'autonomia con cui egli svolge la sua attività nell'esecuzione dell'opera o del servizio appaltato, organizzandone i mezzi necessari, curandone le modalità ed obbligandosi a fornire alla controparte l'opera o il servizio cui si era obbligato. Il controllo e la sorveglianza del committente, invece, si limitano all'accertamento e alla verifica della corrispondenza dell'opera o del servizio affidato all'appaltatore con quanto costituisce l'oggetto del contratto. Pertanto la responsabilità del committente nei riguardi dei terzi può evidenziarsi soltanto ove si dimostri che il fatto lesivo sia stato commesso dall'appaltatore in esecuzione di un ordine impartitogli dal direttore dei lavori o da altro rappresentante del committente stesso, tanto che l'appaltatore finisca per agire quale nudus minister privo dell'autonomia che normalmente gli compete (sentenze 23 marzo 1999, n. 2745, 20 aprile 2004, n. 7499, 2 marzo 2005, n. 4361, e 29 marzo 2007, n. 7755).

IL NUOVO MODELLO "CUD" PER I LAVORATORI AUTONOMI 2015

Vincenzo Di Domenico

Nel sito dell'Agenzia delle entrate è stata pubblicata la bozza del nuovo modello CUD/2015, ribattezzato Certificazione Unica (**CU**) .
Dal 2015 scomparirà il vecchio modello CUD, lasciando spazio alla nuova **Certificazione Unica** che sarà utilizzata da tutti i sostituti d'imposta per certificare sia i redditi da lavoro dipendente che quelli da autonomo. L'introduzione del nuovo **modello CU** si è resa necessaria a seguito dell'entrata in vigore della cosiddetta dichiarazione "precompilata", che nel 2015 consentirà a molti lavoratori dipendenti o collaboratori di ricevere il nuovo modello 730 precompilato.
La "rivoluzione" è che prima il sostituto d'imposta certificava i compensi senza formalità alcuna ovvero bastava la dichiarazione compilata su carta intestata dello Studio o del Condominio e conseguentemente il percipiente, che riceveva il compenso per la sua prestazione, doveva quanto certificato nella sua dichiarazione dei redditi. Con il nuovo modello CU 2015, i percipienti diventa per modo di dire " datore di lavoro" di colui o coloro che hanno effettuato la prestazione pertanto il sostituto d'imposta dovrà consegnare ai singoli prestatori il nuovo modello menzionato.
Il modello **CU** 2015 dovrà essere utilizzato anche per certificare i compensi erogati ai lavoratori autonomi (professionista, collaboratore o associato in partecipazione nonché per le imprese individuali o società per le quali si versa la ritenuta del 4%).
Per quanto riguarda i sostituti d'imposta (condomini compresi), pertanto, dal prossimo anno 2015 dovranno comunicare al Servizio telematico anche i dati sui compensi lordi ad singolo percipiente.
Nel prospetto, dedicato agli autonomi, dovranno essere riportati:

- gli imponibili dell'anno precedente (casella 18);
- le ritenute operate sempre negli anni precedenti (casella 19);
- i contributi previdenziali (distinguendo tra quota a carico dell'impresa e quelli a carico del collaboratore (caselle 20 e 21);

TEMPISTICA DI CONSEGNA

- Obbligo di consegna al lavoratore del modello **CU** 2015 entro il 7 marzo 2015;
- Obbligo di invio all'Agenzia delle Entrate entro il 7 marzo 2015;

Tutte le informazioni sommariamente elencate rendono il nuovo **modello CU molto simile al modello 770**. Allo stato attuale si può supporre che onde evitare doppie informazioni l'Agenzia delle Entrate predisporrà un modello 770 più semplificato onde evitare doppie comunicazioni.
La sanzione per ritardato invio ammontante a € 100.
Una novità importante, è la previsione di non sanzionare il sostituto d'imposta che, in caso si accorgesse di **omissioni o errori**, invierà la certificazione corretta entro 5 giorni successivi alla scadenza. La possibilità è estesa a tutti i soggetti che inviano dati.

BREVE GLOSSARIO:
Sostituto d'imposta: È chi (datore di lavoro, ente pensionistico, ecc.) per legge sostituisce in tutto o in parte il contribuente (sostituito) nei rapporti con l'Amministrazione finanziaria, trattenendo le imposte dovute dai compensi, salari, pensioni o altri redditi erogati e successivamente versandole allo Stato. I sostituti di imposta sono tenuti a denunciare annualmente le trattenute operate tramite un'apposita dichiarazione (modello 770).
Percipiente: persona fisica o no che percepisce una somma soggetta a ritenuta d'acconto.

LE MOVIMENTAZIONI PASSIVE NELLE INDAGINI FINANZIARIE

Carmen Rovere

La Corte Costituzionale con la recente sentenza 228/2014 del 6 ottobre, ha bocciato la presunzione relativa sui prelievi bancari per i titolari di reddito di lavoro autonomo e conseguentemente anche l'estensione fra i redditi da lavoro autonomo e la presunzione costi/ricavi propria del reddito di impresa.
La questione di legittimità è stata sollevata dall'ordinanza presentata della Commissione Tributaria del Lazio per avvisi di accertamento emessi in relazione ai quali il maggiore imponibile accertato era fondato su quanto disposto dall'art. 32 del DPR 600/73.
Nel corso di un procedimento di accertamento tributario l'Amministrazione Finanziaria usa delle presunzioni semplici (fatti provati) o legali (il loro valore probatorio è riconosciuto dalle Leggi e l'onere della prova contraria è a carico del contribuente) per rettificare il reddito imponibile dichiarato. Fra le presunzioni legali rientrano per esempio alcune disposizioni dettate in materia di residenza fiscale. Tra le presunzioni semplici, oltre agli strumenti automatici quali studi di settore e redditometro, rientrano anche le movimentazioni bancarie e tutte quelle notizie e documenti acquisti tramite accessi, ispezioni, verifiche e indagini anche finanziarie svolte nei confronti del contribuente soggetto all'accertamento.
Può succedere che, in questa fase d'indagine, l'Amministrazione Finanziaria rilevi prelevamenti senza che nella contabilità del contribuente vi siano riscontri che li giustifichino. Tanto più se il regime di contabilità adottato dal professionista è quello semplificato che, come sappiamo, prevede la sola registrazione delle fatture di acquisto e vendita oltre alla data di pagamento/incasso delle stesse. Anche se l'orientamento prevalente in materia di indagini finanziare ha acclarato l'irrilevanza del regime contabile adottato inserendo la categoria dei contribuenti con contabilità semplificata tra i soggetti a maggiore pericolosità fiscale.
In base a quanto disposto dall'art. 32 DPR 600/73, i dati e gli elementi attinenti ai rapporti ed alle operazioni acquisti e rilevati in base alle indagini finanziare poste al punto 7), erano posti a base delle rettifiche ed accertamenti se il contribuente non dimostrava alternativamente:

- Che ne aveva tenuto conto per la determinazione del reddito soggetto ad imposta;
- Che non avevano rilevanza ai fini della determinazione del reddito stesso.

La medesima norma dispone inoltre che: i prelevamenti o gli importi riscossi nell'ambito dei predetti rapporti od operazioni sono considerati ricavi o compensi e posti a base delle rettifiche ed accertamenti qualora si verifichino simultaneamente le seguenti condizioni:

- il contribuente non indica il soggetto beneficiario;
- gli importi prelevati o riscossi non risultano dalle scritture contabili.

Automaticamente i prelievi venivano considerati compensi "in nero".
La sentenza chiarisce e sottolinea che, anche se l'imprenditore e il lavoratore autonomo sono per molti aspetti affini, è arbitrario porre i prelevamenti effettuati dallo stesso punto di vista. Infatti, l'imprenditore investe continuamente in beni e servizi in vista di futuri ricavi, mentre il lavoratore autonomo concretizza la propria attività con l'apporto del proprio lavoro e gli investimenti nella struttura organizzativa restano marginali.
La sentenza dichiara inoltre, l'illegittimità costituzionale dell'art. 32, comma 1 secondo pe-

riodo oltre che l'irragionevolezza della presunzione di compensi non dichiarati a fronte di prelievi ingiustificati dai conti correnti bancari da un lavoratore autonomo. Viste anche le norme sulla tracciabilità dei movimenti finanziari che hanno limitato l'uso dei contanti e previsto dal 1 Gennaio 2014 l'obbligo anche se sprovvisto di sanzioni, di accettare pagamenti di importo superiore ai 30 euro, che ne segnalano l'inevitabile superamento.[1]

---

1) **Articolo 32: Poteri degli uffici**
Per l'adempimento dei loro compiti gli uffici delle imposte possono:
omissis
2) invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a comparire di persona o per mezzo di rappresentanti per fornire dati e notizie rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti, anche relativamente ai rapporti ed alle operazioni, i cui dati, notizie e documenti siano stati acquisiti a norma del numero 7), ovvero rilevati a norma dell'articolo 33, secondo e terzo comma, o acquisiti ai sensi dell'articolo 18 comma 3, lettera b), del decreto legislativo 26 ottobre 1995, n. 504. I dati ed elementi attinenti ai rapporti ed alle operazioni acquisiti e rilevati rispettivamente a norma del numero 7) e dell'articolo 33, secondo e terzo comma, o acquisiti ai sensi dell'articolo 18 comma 3, lettera b), del decreto legislativo 26 ottobre 1995, n. 504, ***sono posti a base delle rettifiche e degli accertamenti*** previsti dagli artt. 38, 39, 40 e 41 ***se il contribuente non dimostra che ne ha tenuto conto per la determinazione del reddito soggetto ad imposta o che non hanno rilevanza a***llo stesso fine; ***alle stesse condizioni sono altresì posti come ricavi o compensi a base delle stesse rettifiche ed accertamenti, se il contribuente non ne indica il soggetto beneficiario e sempre che non risultino dalle scritture contabili, i prelevamenti o gli importi riscossi nell'ambito dei predetti rapporti od operazioni***.
Le richieste fatte e le risposte ricevute devono risultare da verbale.

Le Colonne di San Lorenzo

INDICI NAZIONALI DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI
INDICE GENERALE

VARIAZIONI PERCENTUALI DEL MESE INDICATO RISPETTO ALLO STESSO MESE DELL'ANNO PRECEDENTE

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
2004	+ 2,0	+ 2,2	+ 1,9	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	+ 1,8	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,7
2005	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,6	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,9	+ 2,0	+ 1,8	+ 1,9
2006	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,0	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,0	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,7
2007	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,6	+ 2,0	+ 2,3	+ 2,6
2008	+ 2,9	+ 2,9	+ 3,3	+ 3,3	+ 3,5	+ 3,8	+ 4,0	+ 3,9	+ 3,7	+ 3,4	+ 2,6	+ 2,0
2009	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,0	+ 1,0	+ 0,7	+ 0,4	- 0,1	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,2	+ 0,7	+ 1,0
2010	+ 1,3	+ 1,3	+ 1,5	+ 1,6	+ 1,5	+ 1,3	+ 1,7	+ 1,5	+1,6	+1,7	+ 1,7	+ 1,9
2011	+ 2,2	+ 2,3	+ 2,5	+ 2,6	+ 2,6	+ 2,7	+ 2,7	+ 2,8	+3,0	+3,2	+ 3,2	+ 3,2
2012	+ 3,2	+ 3,3	+ 3,2	+ 3,2	+ 3,0	+ 3,1	+ 2,9	+ 3,1	+ 3,1	+ 2,7	+ 2,4	+ 2,4
2013	+ 2,2	+ 1,8	+ 1,6	+ 1,1	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,1	+ 0,8	+ 0,7	+ 0,6	+ 0,6
2014	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,3	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,3	+0,1	-0,1	-0,1			

TABELLA DEL TASSO DEGLI INTERESSI LEGALI

ANNO	TASSO
Dal 19/04/1942 al 15/12/1990	5%
Dal 16/12/1990 al 31/12/1996	10%
Dal 01/01/1997 al 31/12/1998	5%
Dal 01/01/1999 al 31/12/2000	2,50%
Dal 01/01/2001 al 31/12/2001	3,50%
Dal 01/01/2002 al 31/12/2003	3%
Dal 01/01/2004 al 31/12/2007	2,50%
Dal 01/01/2008 al 31/12/2009	3%
Dal 01/01/2010 al 31/12/2010	1%
Dal 01/01/2011 al 31/12/2011	1,50%
Dal 01/01/2012 al 31/12/2013	2,50%
Dal 01/01/2014	1%

LA VOSTRA RESPONSABILITÀ DIVENTA LA NOSTRA!

Esperienza ed affidabilità hanno permesso al marchio Sicli di attestarsi a sinonimo di garanzia. Una squadra di professionisti del settore è a disposizione dei responsabili della sicurezza per offrire ed illustrare una gamma completa di prodotti e servizi.

Numero Verde
800.06.94.83

sicli@sicli.it - www.sicli.it

DAL 1925 AL SERVIZIO DELLA VOSTRA SICUREZZA

Sicli S.r.l.
20010 Cornaredo (MI)
Via Gian Battista Vico, 29
tel 02.3537139
fax 02.35371311

Sicli Sistemi S.r.l.
20010 Cornaredo (MI)
Via Gian Battista Vico, 29
tel 02.35371352
fax 02.35371351

Sicli Lecco S.r.l.
23900 Lecco (LC)
Via Col di Lana, 4
tel 0341.366592
fax 0341.271915

Sicli Nord Est
37059 Zevio (VR)
Via Argine Vecchio, 42
tel 045.7850335
fax 045.6050655

Sicli Nord Ovest
10040 Leini (TO)
Strada Fornacino, 157/A
(In apertura)

PRODOTTI

Estintori (ricambi ed accessori), materiale pompieristico.

Dispositivi di protezione individuale.

Porte e portoni REI, accessori e parti di ricambio.

Segnaletica regolamentare e illuminazione d'emergenza.

Impianti di rilevazione incendi e spegnimento automatico sprinklers, stazioni di pompaggio.

SERVIZI

Pacchetto di sicurezza D.lgs 81/08
- Documento di valutazione dei rischi
- Corsi di formazione: lavoratori/custodi, Antincendio, Primo Soccorso, RSPP, RLS.
- Assunzione incarico R.S.P.P. esterno
- Sorveglianza sanitaria

Piani d'emergenza, evacuazione e planimetrie.

Assistenza alle pratiche per l'ottenimento CPI.

Fonometrie e certificazioni energetiche.

Fornitura e manutenzione dispositivi anticaduta.

MANUTENZIONI

Assistenza tecnica in applicazione alla normativa vigente con varie possibilità di contratti semplici, full o di noleggio.

La manuntenzione programmata viene svolta nel rispetto ed applicazione della legislazione vigente e delle norme di buona tecnica.

Gli operatori sono altamente qualificati e aggiornati da costante formazione interna ed in possesso di Attestazioni rilasciate da Enti preposti alla formazione.

enerline

COSTRUZIONE E MANUTENZIONE CANNE FUMARIE

CANNA FUMARIA DA CONTROLLARE, PULIRE O RISANARE?

Affidati a **enerline**, l'azienda specializzata che fa della sicurezza il proprio mestiere

CANNA COLLETTIVA RAMIFICATA

PULIZIA, VIDEOISPEZIONE E RELAZIONE TECNICA

OFFERTA RISERVATA AGLI ASSOCIATI ANACI

250 €

COSTRUZIONE CANNE FUMARIE
VERIFICHE - SPAZZACAMINI

www.enerline.it

enerline
COSTRUZIONE E MANUTENZIONE CANNE FUMARIE

Via Ferdinando Bocconi, 9
20136 Milano
Tel. 02.58432143 R.A. - Fax 02.58432129
info@enerline.it